

Wat willen de senioren zelf?

Een onderzoek naar de wijze waarop ontwikkelorganisaties rekening houden met de woonwensen van ouderen in woningontwikkelingen



Colofon

Augustus 2023

Masterthesis, Master City Developer (MCD 18), Erasmus Universiteit Rotterdam,
Technische Universiteit Delft

Ciska Meijer (628395)

Begeleider: Jeroen van Haaren, Senior researcher stedelijke en regionale economie, Erasmus Centre
for Urban, Port and Transport Economics (UPT)

Voorwoord

Twee jaar geleden ben ik begonnen aan de Master City Developer omdat ik, naast mijn jarenlange praktijkervaring, graag mijn kennis van gebiedsontwikkeling wilde verdiepen. En meer inzicht wilde krijgen in hoe processen nu echt werken en hoe we daar beter op kunnen sturen. Tijdens de MCD heb ik me verdiept in alle facetten van het vak. Ik heb waardevolle kennis en inzichten opgedaan en neem deze mee in de gebiedsontwikkelingen waar ik bij betrokken ben.

Bij de start van de studie was ik ervan overtuigd dat ik een scriptie zou schrijven over de *governance* van gebiedsontwikkelingen. Maar toen het moment daar was en ik een onderwerp moest kiezen, vielen mij een aantal nieuwsartikelen op over huisvesting voor ouderen. De woningbouwcrisis is al langer een actueel onderwerp. Ouderen zouden de sleutel zijn in deze crisis. Dit onderwerp leverde interessante gesprekken op met mijn ouders en schoonmoeder. Hieruit bleek dat zij anders naar dit vraagstuk keken. Ze zijn gehecht aan de plek waar zij wonen. En als ze al zouden willen verhuizen dan is er weinig aanbod dat aan hun wensen voldoet. Het gevoel leeft dat er over dit belangrijke onderwerp vooral over maar niet met de ouderen wordt gesproken. Mijn interesse was gewekt en ik besloot mijn scriptie over dit onderwerp te schrijven. Met onderliggende scriptie als resultaat.

Ik wil Jeroen van Haaren bedanken voor zijn begeleiding bij het schrijven van deze scriptie, voor zijn hulp bij het formuleren van een concrete onderzoeksvraag en het bieden van structuur tijdens het schrijfproces. Verder wil ik alle ontwikkelaars, die bereid waren met mij het gesprek over woonwensen voor ouderen aan te gaan, hartelijk bedanken. Zonder jullie was het niet mogelijk geweest deze scriptie te schrijven.

Ook dank aan mijn werkgever, bbn adviseurs, voor de gelegenheid die zij mij hebben geboden om deze studie te volgen.

En natuurlijk ook dank aan mijn medestudenten voor de leuke en interessante gesprekken en gezellige borrels. Ik ben blij dat ik jullie heb leren kennen.

Tot slotte wil ik Sjoerd bedanken voor het kritisch tegenlezen van mijn scriptie en alle essays die ik tijdens de studie heb geschreven. Dit heeft de kwaliteit van mijn stukken absoluut verbeterd. En Sietske bedankt voor alle keren dat jij de afgelopen jaren hebt gekookt, zodat ik nog even door kon werken. Ik heb van je kookkunsten genoten. Vanaf nu heb ik weer meer tijd en rij ik je weer graag met je polsstokken overal naar toe!

Ciska Meijer

Samenvatting

De woningcrisis is een van de grootste maatschappelijke opgaven in ons land. De beperkte doorstroming van ouderen wordt als een van de oorzaken van de woningcrisis gezien. Deze ouderen wonen veelal in eengezinswoningen en houden zo ruimte bezet die beter voor gezinnen ingezet kan worden. Minister De Jonge streeft ernaar 900.000 woningen te bouwen voor 2030. In het Programma Wonen en zorg voor ouderen is opgenomen dat hiervan 290.000 woningen bestemd zijn voor ouderen. Zodat voldoende woningen voor ouderen beschikbaar komen en er een verhuisketen op gang gebracht kan worden. De woningen voor ouderen bestaat uit nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken. De landelijke opgave wordt uitgesplitst naar woontype per regio en vastgelegd in regionale woondeals.

Het ontbreekt echter aan een goed beeld van wat ouderen zelf willen. En daarmee is het onzeker of wel de juiste woningen voor deze doelgroep worden gebouwd. De ontbrekende informatie is conditioneel om de woningmarktstrategie die gericht is op het laten doorstromen van ouderen mogelijk te maken.

Ontwikkelaars spelen een grote rol in het realiseren van woningen voor ouderen. Daarom richt dit onderzoek zich op de wijze waarop ontwikkelaars rekening houden met de woonwensen van ouderen in woningbouwplannen. Hiermee zijn de woonwensen van ouderen die wonen in een sociale huurwoning niet meegenomen in dit onderzoek.

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Allereerst is literatuuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is zowel niet wetenschappelijke als wetenschappelijke literatuur bestudeerd. Vervolgens is een interviewgesprek gevoerd met negen ontwikkelaars. De uitgangspunten van het beleid van de Rijksoverheid en de resultaten van het literatuuronderzoek en de uitkomsten van de interviews zijn vervolgens met elkaar geconfronteerd, waarbij de overeenkomsten en verschillen zijn geanalyseerd. Vervolgens is een eindconclusie geformuleerd.

Woonwensen van ouderen staan niet op zichzelf maar maken onderdeel uit van een complex proces om te komen tot een besluit te verhuizen. Ook de huidige woning en de tevredenheid over deze woning spelen daarin een grote rol.

Op het moment dat mensen, en ook ouderen, tevreden zijn over hun woning, komen zij niet snel tot de wens te verhuizen. En als mensen geen wens om te verhuizen hebben formuleren zij ook nog geen woonwensen ten aanzien van een nieuwe woning. Ouderen blijken over het algemeen erg tevreden met hun woning. En zij blijken ook niet erg verhuisbereid. Het deel van de ouderen dat wel wil verhuizen geeft aan geen woning te kunnen vinden die aan hun wensen voldoet.

De groep ouderen zeer divers. Toch wordt in het vakgebied en het beleid van de Rijksoverheid een generiek beeld gegeven van de woonwensen van ouderen. Het gaat hierbij voornamelijk om wensen die voor ouderen worden bedacht en niet door de ouderen zelf. Aangegeven wordt wat een geschikte woning voor ouderen is. Dit ziet op de functionele aspecten, zaken die inspelen op de mogelijke woonbehoefte van ouderen. Terwijl wensen aangegeven door de ouderen zelf meer zien op hoe een woning eruitziet en het sociale aspect hiervan, aansluitend bij hun leefstijl. Ouderen richten zichzelf in belangrijke mate op de woonwensen en veel minder op de woonbehoeften.

Kort gezegd kan gesteld worden dat **de** woonwensen van ouderen niet te definiëren zijn. De doelgroep is zo divers en daarmee de wensen van deze groep dat er geen eenduidig beeld van de

woonwensen van ouderen geschetst kan worden. Ouderen moeten en kunnen daarom niet als een homogene groep benaderd worden. Het is juist van groot belang maatwerk te leveren en in te spelen op de wensen van een doelgroep op een specifieke locatie.

Ontwikkelaars geven aan dat eerder de levensstijl van mensen bepaalt welke woonwensen zij hebben dan het feit dat zij ouder worden. Het aanspreken van mensen als ouderen roept ook eerder een negatieve dan een positieve reactie op. Gekoppeld hieraan is het weinig succesvol om ouderen te verleiden te verhuizen naar een passende woning door deze woning aan te prijzen als een voor ouderen geschikte woning.

De wijze waarop ontwikkelaars de woonwensen van ouderen benaderen verschilt wezenlijk van de benadering in het beleid van de Rijksoverheid en het vakgebied. Ontwikkelaars hechten veel belang aan participatie van ouderen en vragen hen wat zij wensen, terwijl in het vakgebied en het beleid van de Rijksoverheid uitgegaan wordt van wat men denkt dat goed is voor ouderen. Deze laatste benadering lijkt weinig succesvol als het gaat om het laten doorstromen van ouderen op de woningmarkt.

Ontwikkelaars maken zich wel zorgen over de woningbouwproductie voor ouderen. Zij geven aan dat er onvoldoende sprake is van een integrale benadering tussen gemeente, zorginstellingen en ontwikkelaars. De focus op en van partijen in het speelveld verschilt per ontwikkeling en hangt af van doelgroep en locatie. Vooral bij gemeenten mist echter de focus op deze opgave. Gemeenten hebben wel aandacht voor ouderen in beleid, maar dit leidt nog tot weinig concrete resultaten. De geformuleerde rijksopgave komt nog niet tot uiting in resultaten bij de gemeenten. Dit is zorgelijk aangezien de gemaakte afspraken in de regiodeals door gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Ontwikkelaars roepen dan ook op om woningbouw voor ouderen integraal onderdeel te maken van de totale gebiedsontwikkeling.

Om de woningcrisis duurzaam op te lossen is het enerzijds noodzakelijk ouderen op een andere wijze te benaderen, hen serieus te nemen en onderdeel te maken van het proces van woningbouwontwikkeling. Praat men hen en niet over hen en laat hen beslissen wat zij wensen in plaats van te bepalen wat goed voor hen is. Alleen door woningen te realiseren die aansluiten bij de woonwensen van de ouderen zelf kan de gewenste doorstroming op de woningmarkt worden bewerkstelligd.

Het is echter noodzakelijk niet alleen te bouwen waar nu behoefte aan bestaat, maar er ook voor te zorgen dat de gerealiseerde woningen in de toekomst nog goed bruikbaar zijn. Omdat na 2030 de vergrijzing afneemt is inzetten op woningen die alleen geschikt zijn voor ouderen niet duurzaam. Ontwikkelaars spelen hier al op in door in te zetten op een breed inzetbaar product, zodat de woningvoorraad ook op de lange termijn inzetbaar blijft.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting.....	4
1. Inleiding	8
1.1 Probleemstelling.....	9
1.2 Onderzoeksvraag.....	10
1.3 Onderzoeksopzet.....	10
1.3.1 Literatuuronderzoek.....	11
1.3.2 Interviews	11
1.3.3 Analyse en conclusies.....	12
1.4 Begrippen	12
2.1 Inleiding	14
2.2 De Nederlandse woonopgave en vergrijzing.....	14
2.3 Rijksopgave woningbouw ouderen	15
2.4 De ouderen en hun woonwensen	16
2.4.1 Besluitvormingsproces verhuizen	16
2.4.2 Verhuisbereidheid	18
2.5 Woonwensen ouderen.....	23
2.5.1 De ouderen.....	23
2.5.2 De woning.....	23
2.5.3 De woonomgeving.....	25
2.5.4 Voorzieningen.....	26
2.5.5 Onderscheid binnen de groep ouderen m.b.t. woonwensen	27
2.6 Krachtenveld.....	28
2.7 Ontwikkelaars.....	31
3. Interviews	34
3.1 Inleiding	35
3.2 Interviews	35
3.2.1 Organisatie	35
3.2.2 Doelgroep ouderen	35
3.2.3 Speelveld	37

3.2.4 Contact doelgroepen.....	38
3.2.5 Huidige ontwikkelingen.....	38
3.2.6 Wensen woningen.....	39
3.2.7 Wensen leefomgeving.....	40
3.2.8 Voorzieningen.....	40
3.2.9 Succesvolle proposities	41
3.2.10 Trends.....	41
4. Synthese	43
4.1 Bevindingen literatuurstudie en interviews.....	44
5. Conclusie en aanbevelingen.....	47
5.1 Conclusie	48
5.2 Aanbevelingen.....	49
5.3 Reflectie.....	49
Bibliografie	50
Bijlagen	55
Bijlage 1 Interviewvragen.....	56
Bijlage 2 Weergave interviews	59

1. Inleiding

Inleiding

De woningcrisis is een van de grote maatschappelijke opgaven voor ons land. Het grote woningtekort is een van de redenen dat de Rijksoverheid weer meer regie op de woningmarkt wil hebben. Hierbij wordt onder andere ingezet op het realiseren van passende woningen voor ouderen (Boelhouwer & Van der Heijden, 2022).

De beperkte doorstroming van ouderen wordt als een van de oorzaken van de woningcrisis gezien (Ministerie BZK, 2022; Parool, 13 februari 2023). Deze ouderen wonen veelal in eengezinswoningen en houden zo ruimte bezet die beter voor gezinnen ingezet kan worden.

Ouderen gedragen zich echter anders op woningmarkt dan jongeren; zij verhuizen minder vaak (De Groot, et al., 2014). Uit onderzoek in opdracht van ABF (Stuart-Fox et al., 2022) blijkt dat 85% van de ouderen niet wil verhuizen.

Uit onderzoek door de NOS en de regionale omroepen bleek dat 55% van de gemeenten de beperkte doorstroming van ouderen op de woningmarkt als oorzaak van de problemen op deze markt zien. In hetzelfde onderzoek gaven gemeenten aan dat er voor ouderen geen geschikte en betaalbare appartementen beschikbaar zijn (NOS, 2021). Onderzoek van de Neprom (2016) geeft aan dat er een grote kloof is tussen vraag en aanbod. Ouderen zouden dus niet kunnen doorstromen zelfs als zij dit willen. Doorstroming van ouderen zou wel bereikt kunnen worden als er ouderenwoningen gerealiseerd worden (Van Dijk et al., 2022).

Minister De Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening streeft ernaar 900.000 woningen te bouwen voor 2030. In het Programma Wonen en zorg voor ouderen (Ministerie BZK, 2022) is opgenomen dat hiervan 290.000 woningen bestemd zijn voor ouderen. Zodat voldoende woningen voor ouderen beschikbaar komen en er een verhuisketen op gang gebracht wordt. De woningen voor ouderen bestaan uit nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken. De landelijke opgave wordt uitgesplitst naar woontype per regio en vastgelegd in regionale woondeals.

Onderzoek wijst echter ook uit dat ouderen er sneller voor kiezen hun eigen woning aan te passen en dat zij ook steeds beter in staat zijn dit te doen. Dit leidt ertoe dat ouderen nog minder bereid zijn te verhuizen. Om ouderen over te halen toch te verhuizen moeten nieuwe woningen goed passen bij de woonwensen van ouderen (Ijsselstein, 2013). De woonwensen van ouderen steeds meer divers (De Lange & Witter, 2014). Het is belangrijk om de verschillende doelgroepen zorgvuldig te vragen welke specifieke woonwensen zij hebben (bijvoorbeeld wat betreft buurt en type woning) en hierop in te spelen (Van Dijk, et al., 2022).

Het ontbreekt echter aan een goed beeld van wat ouderen zelf willen. En daarmee is het onzeker of wel de juiste woningen voor deze doelgroep worden gebouwd. Alleen door de juiste woningen te realiseren zullen ouderen ook daadwerkelijk verhuizen.

1.1 Probleemstelling

Er is veel geschreven over de woningen die volgens professionals goed zouden passen bij ouderen. Het vakgebied neemt hierin een sterk normatieve positie in. Maar een goed beeld van wat ouderen zelf *willen* ontbreekt en daarmee is het onzeker of we wel de juiste woningen bouwen voor deze

doelgroep. Vaak worden appartementen gebouwd. Maar het is onduidelijk of ouderen überhaupt naar een appartement willen doorstromen. Ook is nog niet bekend in hoeverre de eisen aan de woning doorslaggevend zijn of dat zij juist eisen stellen aan de omgeving waarin deze woning ligt. Er is daarmee een kennisprobleem. Deze ontbrekende informatie is conditioneel voor het mogelijk maken van een woningmarktstrategie gericht op doorstroming van ouderen. De mate waarin we de juiste woningen voor de ouderen bouwen en de doorstroming daarmee op gang komt is een maatschappelijk actueel vraagstuk.

Ontwikkelaars spelen een grote rol in het speelveld waarbinnen woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Om te bewerkstelligen dat deze woningen ook daadwerkelijk door ouderen worden gekocht dan wel gehuurd, zullen ontwikkelaars woningen moeten bouwen die voldoen aan de wensen van de ouderen. De vraag is hoe ontwikkelaars dit bepalen nu er geen duidelijk beeld is van deze wensen.

1.2 Onderzoeksvraag

In deze scriptie staat de volgende onderzoeksvraag centraal:

Op welke wijze houden ontwikkelorganisaties rekening met woonwensen van ouderen in woningbouwplannen?

Bij deze onderzoeksvraag zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Wat zijn de woonwensen van ouderen?
2. In welke mate zijn de woonwensen van ouderen homogeen/heterogeen?
3. Wat zijn determinanten die de woonkeuze van ouderen bepalen?
4. Hoe kijken ontwikkelaars naar dit vraagstuk?
5. Welk programma bouwen zij voor ouderen?
6. Hoe bepalen ontwikkelaars welk programma te bouwen?
7. Welke succesvolle proposities hebben ontwikkelaars ontwikkeld waarmee ouderen de overstap maken van hun huidige woning naar een volgende woning in hun wooncarrière?
8. Hoe kijken ontwikkelaars naar de ontwikkeling van de woningmarkt voor ouderen de komende jaren?

Bij dit onderzoek worden zorgwoningen voor ouderen buiten beschouwing gelaten.

1.3 Onderzoeksopzet

Het onderzoek bestaat uit twee delen. Allereerst is literatuuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is zowel wetenschappelijke als niet wetenschappelijke literatuur bestudeerd. Vervolgens is met negen werknemers van ontwikkelorganisaties een interviewgesprek gevoerd. Dit is gedaan aan de hand van een semi-gestructureerde vragenlijst. De uitgangspunten van het beleid van de Rijksoverheid en de resultaten van het literatuuronderzoek en de uitkomsten van de interviews zijn vervolgens met elkaar geconfronteerd, waarbij de overeenkomsten en verschillen zijn geanalyseerd.

1.3.1 Literatuuronderzoek

Allereerst wordt de context van de woningbouwopgave voor ouderen in Nederland in beeld gebracht. Vervolgens wordt de woningbouwopgave voor ouderen zoals deze door de Rijksoverheid is geformuleerd weergegeven.

Om iets te kunnen zeggen over de woonwensen van ouderen is het van belang na te gaan hoe het proces om te komen tot een besluit om te verhuizen tot stand komt en welke rol woonwensen hierin spelen. Daarom wordt ingegaan op het besluitvormingsproces wat leidt tot een besluit om al dan niet te verhuizen. Volgens wordt ingegaan op de rol die de huidige woning hierin speelt. Hierbij wordt ook ingegaan op de verhuisbereidheid van ouderen, welke factoren hierbij een rol spelen, wat nodig is om ouderen die nog niet bereid zijn te verhuizen toch hiertoe over te halen en wat de rol van woonwensen van ouderen hierbij is. Vervolgens wordt ingegaan op de rol van de ontwikkelaar hierin en in hoeverre zij de wensen van ouderen meenemen in hun woningbouwontwikkelingen.

1.3.2 Interviews

Vervolgens zijn voor dit onderzoek interviews gehouden met ontwikkelorganisaties. Deze interviews zijn gevoerd aan de hand van een semi- gestructureerde vragenlijst (zie bijlage 1). Deze vragenlijst bestaat uit 35 open vragen. Deze vragen zijn onderverdeeld in acht onderwerpen:

1. Organisatie
2. Doelgroepen
3. Speelveld
4. Woonwensen ouderen (onderverdeeld in woningen/leefomgeving/voorzieningen)
5. Contact doelgroep ouderen
6. Huidige ontwikkelingen
7. Voorbeelden
8. Trends

Ter afsluiting is aan de geïnterviewde gevraagd of hij/zij nog een aanvullende opmerking of aanbeveling mee wil geven.

Met de informatie die wordt verkregen aan de hand van de vragen bij deze onderwerpen worden de onderzoeksvraag en deelvragen beantwoord.

De interviews zijn afgenomen bij acht ontwikkelaars en een ontwikkelende belegger.

De geïnterviewde personen komen uit het eigen netwerk of het netwerk van directe collega's. Aan hen is voor het interview kort aangegeven wat het onderwerp van het onderzoek is. De vragenlijst is niet ter beschikking gesteld. Tijdens de interviews is open gesproken met de geïnterviewden. Hierbij is niet vraag voor vraag de vragenlijst afgewerkt, maar is tijdens en aan het eind van het interview gecontroleerd of alle vragen aan de orde zijn geweest. De duur van de interviews was 45-60 minuten.

De interviews zijn via Teams afgenomen. Tijdens het interview is een opname inclusief een transcriptie gemaakt. De geïnterviewde personen hebben hiervoor uitdrukkelijk toestemming verleend. De opname wordt tot een maand na de beoordeling bewaard.

Van twee interviews is geen transcriptie tijdens het gesprek gemaakt, vanwege een technisch probleem met Teams. Van de gemaakte opnamen van deze interviews is naderhand een transcriptie gemaakt via Amberscript. De geïnterviewde personen hebben hiervoor toestemming verleend. Aangegeven is dat de opnamen tot een maand na afstuderen bewaard zouden worden.

Expliciet is gevraagd of de transcripties openbaar mochten worden gemaakt. Op twee personen na hebben de geïnterviewden aangegeven dat de transcripties openbaar gemaakt mochten worden. Omdat niet alle geïnterviewden hiervoor toestemming hebben verleend is besloten de transcripties niet openbaar bij te voegen.

De transcripties zijn met behulp van Chat gpt samengevat. De transcripties die niet openbaar mogen worden zijn hiervoor eerst volledig geanonimiseerd. De samenvattingen van Chat gpt zijn gecontroleerd op volledigheid en bewerkt tot een samenhangend geheel. De samenvattingen zijn aan de geïnterviewde personen voorgelegd ter goedkeuring. Eventueel aangegeven wijzigen en aanvullingen zijn verwerkt.

1.3.3 Analyse en conclusies

De uitgangspunten van het beleid van de Rijksoverheid en de resultaten van het literatuuronderzoek en de uitkomsten van de interviews zijn vervolgens met elkaar geconfronteerd, waarbij de overeenkomsten en verschillen zijn geanalyseerd. Op basis hiervan zijn de onderzoeksvragen beantwoord en worden aanbevelingen voor verder onderzoek gedaan.

1.4 Begrippen

In dit onderzoek worden een aantal begrippen gebruikt. Voor deze begrippen worden onderstaande definities aangehouden.

Ontwikkelforganisatie	Voor dit onderzoek wordt de definitie van De Zeeuw aangehouden: <i>“Gebiedsontwikkelaars zich richten op de concept en planontwikkeling van het totale gebied inclusief het bouwrijp maken en op de opstalontwikkeling.” (De Zeeuw, 2018, p. 106)</i>
Ontwikkelfende belegger	Voor dit onderzoek wordt de definitie van beleggers van De Zeeuw aangehouden: <i>“Beleggers investeren om beleggingsinkomsten en waardegroei van geïnvesteerd vermogen (indirect) rendement te realiseren” (De Zeeuw, 2018, p. 107)</i> Ontwikkelde beleggers combineren de rol van een ontwikkelorganisatie en de rol van een belegger
Ouderen	Ouderen worden in de literatuur omschreven als 55+. Waarbij er een onderscheid in jongere ouderen tot 75 jaar en oudere ouderen vanaf 75 jaar wordt gemaakt. In het beleid van de Rijksoverheid wordt uitgegaan van ouderen vanaf 65 jaar.
Woonwens	Wensen met betrekking tot het uiterlijk van de woning
Woonbehoefte	Dat wat nodig is om te komen tot een geschikte leefomgeving die ouderen ondersteunt

2. De opgave, de woonwensen en de ontwikkelaar

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de Nederlandse woonopgave in relatie tot de vergrijzing. Vervolgens wordt de woningbouwopgave voor ouderen zoals deze door de Rijksoverheid is geformuleerd weergegeven. Daarna wordt ingegaan op de ontwikkelorganisatie en de woonwensen van ouderen. Daarbij wordt eerst het krachtenveld waarbinnen de woningbouw voor ouderen tot stand komt en de rol van de ontwikkelorganisatie hierin weergegeven. Daarna wordt de verhuisbereidheid van ouderen en de rol die de wensen van ouderen die hierin speelt beschreven. Waarna wordt ingegaan op het besluitvormingsproces om te komen tot een verhuizing in relatie tot de woonwensen van ouderen. Tot slot wordt een beeld geschetst van de woonwensen van ouderen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in wensen met betrekking tot de woning, de woonomgeving en voorzieningen in de nabijheid van de woning.

2.2 De Nederlandse woonopgave en vergrijzing

In de afgelopen decennia is het aantal inwoners van Nederland gegroeid met 10% tot 17,5 miljoen (Stuart-Fox, et al., 2022). Een substantieel deel van deze inwoners is boven de 65 jaar oud. Dit zijn de babyboomers van na de Tweede Wereldoorlog die nu de pensioenleeftijd bereiken. En het aantal 65-plussers neemt de komende jaren alleen maar toe. De verwachting is dat in de periode van 2019 tot 2035 het aantal ouderen in de 32 grootste steden van Nederland (ook wel de G32, inmiddels in 2018 uitgebreid naar de G40) met 13% toeneemt.

Vertaald naar huishoudens is 34% van alle huishoudens tussen de 55-75 jaar oud (Stuart-Fox, et al., 2022). Dit komt neer op 2,65 miljoen huishoudens (Vrieler & Ter Heegde, 2021). De groei van het aantal huishoudens was in de laatste decennia vanaf 2000 het hoogst onder oudere paren (79%), eenoudergezinnen (55%) en oudere alleenstaanden (49%). Na 2035 neemt de groei van het aantal 65-74-jarigen af, ook in absolute zin neemt het aantal af. De groei van en het absolute aantal 75-plussers neemt ook na 2035 nog toe (Stuart-Fox, et al., 2022). De vergrijzing neemt dan dus wel af, maar de gevolgen van deze vergrijzing blijven nog lang merkbaar (Van Dam, et al., 2013).

Ouderen wonen ook steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig. In de jaren 90 van de vorige eeuw woonde 83% van de ouderen boven de 75 jaar zelfstandig, in 2019 was dit maar liefst 92%. De reden hiervoor ligt enerzijds in het beleid van de Rijksoverheid, waarmee ingezet wordt op langer zelfstandig thuis wonen, anderzijds volgt het uit de voorkeur van de ouderen zelf (Schilder et al., 2021).

Het merendeel van de ouderen woont in een eengezinswoning (63 procent) (Schilder et al., 2021). Hierdoor wonen zij ruim of zelfs erg ruim (Deurloo & Clark, 2006). En deze woningen houden zij mogelijk tot aan hun overlijden bezet, omdat zij maar beperkt bereid zijn te verhuizen. Na hun overlijden komt er dan wel een grote hoeveelheid eengezinswoningen vrij. Maar op dit moment wonen zij dus in woningen die ook geschikt zijn voor het huisvesten van gezinnen. Van de 85-plussers woont 50% in een appartement (Stuart-Fox, et al., 2022). Op latere leeftijd vindt er dus wel een verschuiving plaats naar appartementen.

Van de ouderen die wel een andere woning zoeken paren 65+ ongeveer even vaak een eengezinskoopwoning als een huurappartement. Alleenstaanden 65+ zoeken het vaakst een huurappartement (Stuart-Fox, et al., 2022). Doordat 90% van de ouderenwoningen een corporatiewoning is, is het voor ouderen lastig een geschikte koopwoning te vinden (Kreeft, 2015). In Nederland zijn lang niet alle woningen geschikt voor ouderen. Als er niets wordt gedaan, dan woont in 2040 zelfs een groot deel van de ouderen in een woning die daarvoor niet geschikt is. Dit

aantal loopt dan op tot 400.00 (Van Dam, et al., 2013). Al in 2016 gaf de helft van de Nederlandse gemeenten aan dat zij in 2020 een tekort aan woningen voor ouderen verwachten (Ipso Facto, 2016). In 2018 leidt dit al tot een tekort van 100.000 aan ouderenwoningen. Inmiddels is dit tekort becijferd op 290.000 woningen voor 2030 (Ministerie BZK, 2022).

Met alleen aanpassen van bestaande woningen kan niet geheel worden voorzien in de woningopgave voor ouderen (De Groot, et al., 2014). Er zal ook een substantieel aandeel nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden. Beiden gaan echter niet snel genoeg. Er worden niet genoeg woningen aangepast en ook het bouwen van nieuwe woningen kent niet genoeg tempo. Er worden bij lange na niet genoeg nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd. En op korte termijn valt een versnelling van de woningbouwproductie niet te verwachten (Schilder et al., 2021).

Tegelijkertijd worden de ouderen op de woningmarkt wel gezien als de sleutel tot het oplossen van de woningcrisis in Nederland. Ouderen moeten voor hun eigen bestwil en ten gunste van jongere generaties hun eengezinswoning opgeven (NOS, 2021). Als niet voldoende woningen beschikbaar zijn voor ouderen dan blijft het probleem op de woningmarkt dus bestaan.

2.3 Rijksopgave woningbouw ouderen

Er moeten dus meer geschikte woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Dit kan op verschillende manieren worden ingevuld. Enerzijds door het aanpassen van bestaande woningen en anderzijds door het realiseren van geschikte nieuwbouwwoningen. Dit is ook het streven van de Rijksoverheid (Leidemeijer, et al., 2017; Daalhuizen, et al., 2019).

In het Programma Wonen en zorg voor ouderen van de Ministeries van BZK en VWS (Ministerie BZK, 2022, onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) zijn drie doelstellingen vastgelegd:

- Van de 900.000 woningen die voor 2030 gebouwd moeten worden, moeten er minstens 290.000 voor ouderen worden gerealiseerd.
- Ervoor zorgen dat er voor ouderen een passende woning beschikbaar is. Hierdoor komt ook een doorstroming op de woningmarkt op gang.
- Zorgen voor een passende woonomgeving voor ouderen.

Hiermee wordt ingezet op het zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen van ouderen, ook als de mobiliteit en gezondheid minder worden.

Het aantal van 290.000 woningen is als volgt onderverdeeld:

- 170.000 nultredenwoningen (gelijkvloerse woningen/appartementen);
- 80.000 geclusterde woonvormen;
- 40.000 verpleegzorgplekken.

Dit wordt opgenomen in regionale woondeals, waarbij provincie en gemeente de opgave vertalen naar concrete locaties per gemeente. Inmiddels is dit vastgelegd in 35 regionale woondeals.

Als ouderen verhuizen naar een passende woning dan komt er een woning vrij op de woningmarkt. Uit onderzoek dat is uitgevoerd door de Provincie Utrecht blijkt dat de realisatie van een kleine eengezinswoning gemiddeld leidt tot 2,4 volgende verhuisbewegingen terwijl realisatie van een levensloopbestendig appartement leidt tot gemiddeld 2,9 volgende verhuisbewegingen.

Ook kan er, indien nodig, betere zorg worden geboden en zijn de kosten van deze zorg lager als ouderen bij elkaar wonen.

In het programma wordt uitgegaan van ouderen vanaf 65 jaar. Aangegeven wordt dat het verstandig is op tijd na te denken over de woonsituatie in de toekomst. Op die manier is men voorbereid op eventuele veranderingen in de toekomst. Doordat ouderen verhuizen komt vervolgens de gewenste doorstroming op de woningmarkt op gang.

De voortgang van het Programma wonen en zorg ouderen (Ministerie BZK, 2022) wordt tweemaal per jaar gemonitord. Hierbij worden ook de verhuisbewegingen van de 55-64 jarigen meegenomen om zicht te krijgen op de volgende generatie ouderen (De Jonge, 2023).

2.4 De ouderen en hun woonwensen

Woonwensen van ouderen staan niet op zichzelf maar maken onderdeel uit van een complex proces om te komen tot een besluit te verhuizen. Ook de huidige woning en de tevredenheid over deze woning spelen daarin een grote rol. Wat de tevredenheid of ontevredenheid bepaalt zegt ook iets over wat ouderen belangrijk vinden als het gaat om de woning en woonomgeving. En daarmee zegt het ook iets over de woonwensen.

Om iets te kunnen zeggen over de woonwensen van ouderen is het eerst van belang na te gaan hoe het proces om te komen tot een besluit om te verhuizen tot stand komt en welke rol woonwensen hierin spelen.

In deze paragraaf wordt ingegaan op het besluitvormingsproces wat leidt tot een besluit om al dan niet te verhuizen. Volgens wordt ingegaan op de rol die de huidige woning hierin speelt. Hierbij wordt ook ingegaan op de verhuisbereidheid van ouderen, welke factoren hierbij een rol spelen, wat nodig is om ouderen die nog niet bereid zijn te verhuizen toch hiertoe over te halen en wat de rol van woonwensen van ouderen hierbij is. Vervolgens wordt ingegaan op de rol van de ontwikkelaar hierin en in hoeverre zij de wensen van ouderen meenemen in hun woningbouwontwikkelingen.

2.4.1 Besluitvormingsproces verhuizen

Speare, et al. (1975) hebben het besluitvormingsproces wat leidt tot het besluit om wel of niet te verhuizen uitgewerkt in drie stadia:

1. De ontwikkeling van een wens om te verhuizen
2. De selectie van een alternatieve woning
3. Het besluit te verhuizen of niet te verhuizen

De eerste stap van dit proces hebben zij verwoord in onderstaand model.

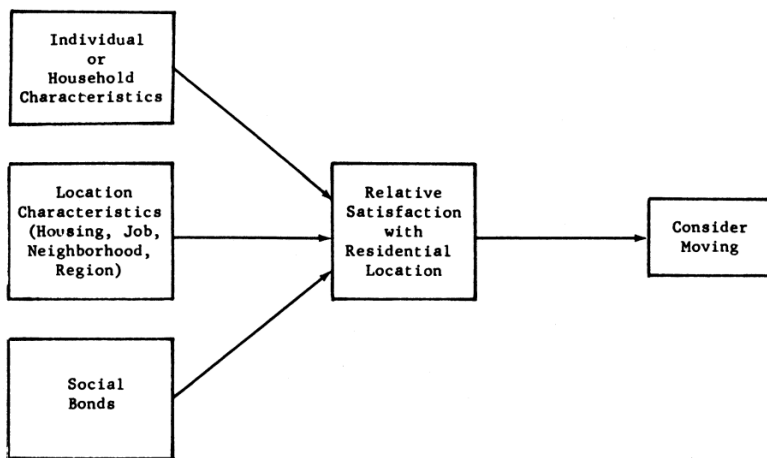


Figure 1.—Model for the first stage of mobility decision making: the determinants of who considers moving.

Uit: Constraints, satisfaction and residential mobility: Speare's model reconsidered, Landale en Guest, 1985, p. 201

Mensen verhuizen pas als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo lang ouderen nog tevreden zijn over hun huidige woning, worden deze voorwaarden niet ingevuld en zal de stap naar verhuizen niet in gang worden gezet. De tevredenheid van mensen over hun eigen woning speelt op deze wijze een grote rol in het besluitvormingsproces wat leidt tot een verhuizing (Speare, et al., 1975; Leidelmeijer et al., 2017). Hoe meer tevreden men is, hoe lager de bereidheid te verhuizen (Diaz-Serrano, 2006; Erickson, et al., 2008).

Ander onderzoek wijst uit dat de link tussen het besluit te verhuizen en tevredenheid over de woning minder sterk is. Subjectieve tevredenheid over de eigen woning zou de gedachte om te verhuizen wel enigszins beïnvloeden, maar het is geen goede voorspeller voor het daadwerkelijk verhuizen zelf. Structurele variabelen (leeftijd, woninghuur, aanwezigheid van schoolgaande kinderen, wonen in een eengezinswoning, inkomen en drukte in de woning) hebben daarentegen een sterke invloed op het proces om te verhuizen (Landale & Guest, 1985).

Omgekeerd denken ouderen vaker na over een verhuizing als zij niet tevreden zijn over de woning of de woonomgeving, als deze hen niet meer past. En dit leidt dan vaker tot een verhuizing.

Dit zou betekenen dat het proces om te komen tot een verhuizing minder eenduidig is dan het model van Speare, et al. (1975) laat zien. Meer factoren spelen hierbij een rol. Deze factoren zijn in te delen in twee categorieën; push en pull factoren die samenhangen met de woning en interpersoonlijke en sociale factoren. Waarbij de eerste factoren zwaarder wegen dan de tweede (Schiamberg & McKinney, 2003).

Dit is verwoord in onderstaand model:

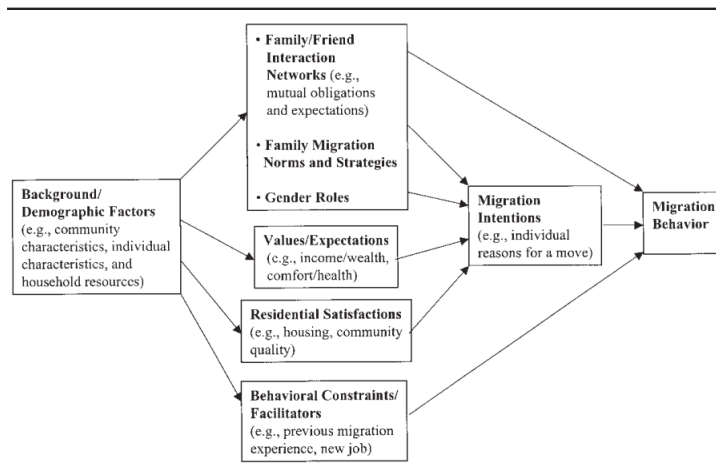


Figure 2. A General Model of Migration Decision Making.
NOTE: Based on De Jong, 1999.

Uit: Factors influencing expectations to move or age in place at retirement among 40- to 65-year-olds, Schiamburg en McKinney, 2003, p. 25

Beide modellen zijn een theoretische benadering van een complex proces. Naar dit proces is weinig subjectief onderzoek gedaan (Matthews & Stephens, 2017). Het proces verloopt in de praktijk minder rationeel dan de modellen weergeven.

Wel kan worden aangegeven welke zaken een rol spelen in het proces om te komen tot een besluit te verhuizen (Oswald, et al., 2010). Het gaat dan om:

1. Individuele gezondheid en functioneren – gebeurtenissen gerelateerd aan gezondheid, fysieke beperkingen, veiligheid
2. Overtuigingen en denkwijze (nieuw begin, onvermijdelijke verhuizing)
3. Fysieke omgeving van de woning (woning en tuin, nabijheid)
4. Sociale druk (sociale rol, vrienden, financiën, woningopties)

Het beïnvloeden van de beslissing van ouderen om te verhuizen is niet eenvoudig aangezien de factoren die meespelen zo divers zijn.

In onderliggend onderzoek wordt gekeken naar de wensen met betrekking tot de fysieke aspecten van woning en de woonomgeving. Het is van belang te beseffen dat dit maar een onderdeel van alle factoren is die meespelen in het proces om te komen tot het besluit om te verhuizen.

2.4.2 Verhuisbereidheid

Een andere factor die een belangrijke rol speelt in het proces om te komen tot het besluit te verhuizen en het formuleren van wensen voor een nieuwe woning is de verhuisbereidheid. Pas als mensen bereid zijn te verhuizen formuleren zij wensen voor een nieuwe woning en woonomgeving.

De verhuisbereidheid hangt nauw samen met de woontevredenheid, hoewel, zoals aangegeven, deze relatie niet een op een is.

Als we kijken naar de verhuisbereidheid dan valt op dat ouderen niet erg verhuisbereid blijken te zijn. Een grote meerderheid van de ouderen blijft het liefst wonen in de huidige woning. En deze wens neemt toe met het klimmen der jaren (Van Dam, et al., 2013; Rioux & Werner 2010).

De Monitor Investeren in de Toekomst (MIT) (Leidelmeijer, et al., 2017) toont aan dat de bereidheid om te verhuizen samenhangt met verschillende factoren. Dit hangt onder andere af van de conjunctuur, leeftijd, inkomen, samenstelling van het huishouden, gezondheid en de huidige woonsituatie. Dat ouderen niet bereid zijn te verhuizen lijkt grotendeels een bewuste keus te zijn en minder een gevolg van de beperkte beschikbaarheid van een andere woning (Rouwendal, 2018). In de MIT (Leidelmeijer, et al., 2017) zijn ook de 55 tot 65-jarigen meegenomen. Deze groep verhuist nog wel veel (in vergelijking met de oudere leeftijdsgroepen). Volgens de onderzoekers horen deze nog niet tot de groep ouderen, maar de wijze waarop zij wonen en hoe zij zich bewegen op de woningmarkt is wel bepalend voor de woonsituatie van de toekomstige groep ouderen. Toch neemt het percentage ouderen dat verhuist ook over de totale groep ouderen wel toe. Onder de paren van 65+ jarigen is dit percentage toegenomen met 23%.

Daarentegen is het aantal verhuisde huishoudens onder de alleenstaande 65+ jarigen in de periode van 2018-2021 afgenomen met 10% (Stuart-Fox, et al., 2022). Stellen ondernemen dus vaker samen een verhuizing dan alleenstaanden.

Er is een verschil merkbaar tussen jongere ouderen (onder de 65 jaar) en oudere ouderen (boven de 65 jaar). Mensen onder de 65 jaar verwachten minder vaak oud te worden in hun huidige woning dan ouderen van boven de 65 jaar. Ouderen onder de 65 verhuizen ook vaak niet naar laatste woning (van Iersel & Leidelmeijer, 2010). Men is nog niet bezig met de gebreken die mogelijk in de toekomst gaan ontstaan, men voelt zich nu nog niet oud. En van de ouderen die verhuizen als zij ouder zijn dan 75 jaar, verhuist een groot deel naar een ouderenwoning.

Hoe ouder de ouderen, hoe minder vaak zij verhuizen. Wel blijken er twee sleutelmomenten te zijn waarop een keuze wordt gemaakt om al dan niet te verhuizen, als de kinderen uit huis gaan (rond 55 jaar) of als men met pensioen gaat (rond 65 jaar) (De Groot, 2020). Vaak stelt men de verhuizing echter uit tot het daadwerkelijk nodig is (De Groot, et al., 2008).

De MIT rapportage (Leidelmeijer, et al., 2017) laat ook zien dat ouderen tot de 70 jaar meestal naar een grondgebonden woning verhuizen. Pas op latere leeftijd verhuizen de meeste ouderen naar een appartement.

Een deel van de ouderen wil liever verhuizen dan oud te worden in de huidige woning (Stuart-Fox, et al., 2022; Hooimeijer, 2007; Van Iersel & Leidelmeijer, 2010). Maar omdat het aantal ouderen fors stijgt, neemt het absolute aantal ouderen dat een woning zoekt in de stad toe (autonome groei) (Prins, et al., 2019). Er is dus wel vraag naar woningen voor ouderen (Weeks, et al., 2012). Dit betreft vooral de vraag naar woningen van ouderen onder 65 jaar, omdat zij het meest bereid zijn te verhuizen.

Hoewel het percentage ouderen dat verhuist dus in een aantal leeftijdscategorieën wel toeneemt, is nog steeds een substantieel deel van de ouderen niet bereid te verhuizen.

De oorzaken van de beperkte verhuisbereidheid komen voor een belangrijk deel overeen met de factoren die bijdragen aan het besluit te verhuizen, we kunnen deze indelen in een aantal categorieën:

1. persoonlijke kenmerken;
2. de eigen woning en de woonomgeving;
3. het woningaanbod;
4. financiële factoren.

2.4.2.1. Persoonlijke kenmerken

Op tijd nadenken over de huisvesting voor de oude dag lijkt zich slecht te verhouden met het feit dat ouderen tot op steeds hogere leeftijd welvarender, gezonder en vitaler zijn (Ministerie BZK, 2011; Hooimeijer, 2007; Van Iersel & Leidelmeijer, 2010, Hanssen & Gottschalk, 2006). Daarnaast hebben ouderen, mede door de krapte op de woningmarkt, steeds vaker nog thuiswonende kinderen. Dit bevordert niet het op tijd gaan nadenken over de oude dag huisvesting.

En hoewel je misschien zou verwachten dat ouderen wel gaan nadenken over dan wel daadwerkelijk verhuizen als hun gezondheid slechter wordt, blijkt uit onderzoek juist dat de fysieke gesteldheid hiervan geen goede voorspeller is (Erickson, et al., 2008).

Daarnaast speelt er nog iets anders. Voor ouderen is verhuizen vaak geen stap vooruit in de woning carrière is, maar een stap terug (Schellekens, 2010). Zij hebben de top van hun wooncarrière bereikt (Van Iersel, et al., 2009). Zeker voor eigenaren van een koop eengezinswoning voelt het verhuizen naar een appartement mogelijk als een stap terug.

2.4.2.2 De eigen woning en woonomgeving

De bereidheid om te verhuizen hangt ook nauw samen met de eigen woning en omgeving. Hierbij lijkt de directe omgeving van de woning belangrijker dan de bredere omgeving waarin deze woning ligt. Bovendien is er eerder sprake van gehechtheid aan mensen in de omgeving dan aan de plek waar ment woont (Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2015).

Als we kijken naar de mate waarin bewoners tevreden zijn over hun woning en woonomgeving dan blijkt dat bewoners van zowel huur als koopwoningen overall (zeer) tevreden zijn met hun woning en woonomgeving (meer dan 80%). Het percentage tevreden bewoners is wel hoger onder huiseigenaren dan onder bewoners die huren. Hierbij is in het Woononderzoek 2021 (Stuart-Fox, et al., 2022) geen onderscheid in leeftijd gemaakt. Ander onderzoek door (Daalhuizen, et al., 2019) wijst echter uit dat ouderen in ieder geval tevreden zijn met hun woonomgeving; in 2015 was 85% van de 65 – 74 jarigen tevreden met hun woonomgeving.

Als redenen voor tevredenheid met de woning worden de sfeer van de woning, de maat van de woning in relatie tot het inkomen, toegankelijkheid van de woning en de indeling genoemd. Bij de woonomgeving gaat het dan over zaken als het thuisvoelen in de buurt, sociale contacten, in hoeverre de woning in staat stelt doelen in het leven te behalen, gehechtheid aan de buurt en de aantrekkelijkheid van de buurt (Stuart-Fox, et al., 2022; Hanssen & Gottschalk, 2006; Rioux & Werner, 2010).

De redenen waarom men ontevreden is met de eigen woning veranderen met de leeftijd. Bij oudere mensen wordt dit vaak veroorzaakt door een slechte gezondheid en sociale isolatie. Bij jongere

ouderen speelt de gezondheid minder vaak een rol (Erickson, et al., 2006; Hanssen & Gottschalk, 2006).

Bij gehechtheid aan de buurt gaat het eerder om gehechtheid aan de mensen in de directe omgeving van de woning dan om gehechtheid aan de plek zelf (Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2015). Gehechtheid aan de omgeving en het verlies van het sociale netwerk in de woonomgeving als men verhuist zijn belangrijke aspecten (Schilder, 2019). Ouderen blijken vaak zeer gehecht te zijn aan de omgeving waarin zij wonen (Hanssen & Gottschalk, 2006). Hierbij geldt dat hoe langer iemand in een bepaalde omgeving woont, hoe meer gehecht hij aan deze omgeving is (Daalhuizen, et al., 2019).

Naast de directe woonomgeving zijn het vooral persoonlijke kenmerken die de voorkeuren van ouderen om te verhuizen beïnvloeden (Weeks, et al., 2012).

In onderstaande figuur uit het onderzoek van Rioux en Werner (2011) zijn deze factoren weergegeven, waarbij de factoren die betrekking hebben op de omgeving nader zijn gespecificeerd.

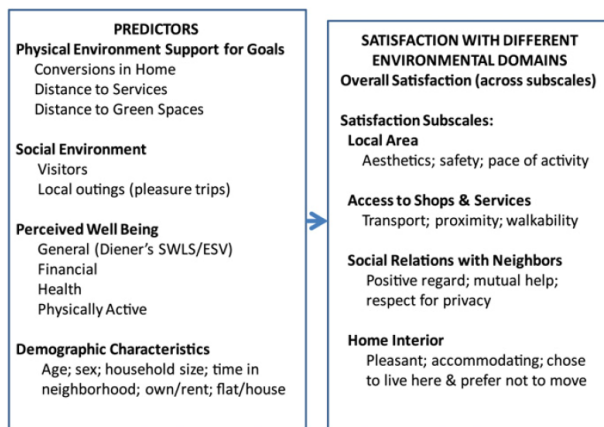


Fig. 1. Potential predictors and domain-linked satisfactions.

Uit: Rioux, Werner (2011). Residential satisfaction among aging people living in place. *Journal of Environmental Psychology*, 31, p. 159

Overigens zouden ouderen vaker verhuizen als gevolg van voordelen die de nieuwe woning biedt, de zogenaamde pullfactoren (dichter bij familie, minder beheer en onderhoud) dan door push factoren (slecht passende woning). Het gaat vervolgens om het afwegen van voors en tegens van blijven of verhuizen. Hierbij is het van belang dat de nieuwe situatie een groter voordeel oplevert dan de huidige situatie (Hanssen & Gottschalk, 2006; Beach, et al., 1982).

2.4.2.3 Woningaanbod

Het deel van de ouderen dat wel wil verhuizen, maar niet daadwerkelijk verhuist geeft als belangrijke reden aan dat zij geen geschikte woning kunnen vinden (De Groot, et al., 2008; De Jong, et al., 2012; Schilder, 2019). Dat geen geschikte woningen wordt gevonden, wordt veroorzaakt doordat er geen aanbod is in de gewenste plaats/buurt of doordat een passend aanbod ontbreekt (Stuart-Fox, et al., 2022).

Dit sluit aan bij de door de Rijksoverheid geformuleerde woningbouwopgave om 290.000 woningen voor ouderen te realiseren.

2.4.2.4 Financiële factoren

Ook financiële factoren spelen een rol bij verhuizingen. Dat ouderen niet erg geneigd zijn te verhuizen wordt mogelijk ook veroorzaakt door de kosten van een verhuizing en het stijgen van de woonlasten (Schilder 2019). Wel kunnen veranderingen in inkomen een reden zijn om te verhuizen (Hanssen & Gottschalk, 2006).

Daarnaast spelen ook de bestaande regelingen die aanpassingen van de eigen woning mogelijk maken een rol. Deze regelingen maken het geschikt maken van de eigen woning voor de oude dag vaak aantrekkelijker dan verhuizen (Daalhuizen, et al., 2019). Aan de andere kant blijkt uit onderzoek van het Kadaster (Prins, et al., 2019) dat ouderen (75+) weliswaar een forse potentiële overwaarde hebben op hun woning als zij deze zouden verkopen, maar dat zij ook fors hogere woonlasten hebben (onder andere door de energielasten). Deze hogere woonlasten doen een afname in de hypotheeklasten teniet. Hierdoor hebben ouderen minder financiële speelruimte om aanpassingen in hun woning te financieren.

Ook blijkt dat ouderen niet meer ver vooruitplannen, omdat onzeker is wat de toekomst zal brengen. Men geeft aan dat het niet te voorzien is welke investering dan nuttig zal zijn. Terwijl juist het nadenken over wat zou kunnen gebeuren een eerste stap is om naar de eigen woonsituatie te kijken (Erickson, et al., 2008). En dat is weer een eerste stap op weg naar een verhuizing.

Aan de andere kant zorgt een verandering in inkomen er wel voor dat ouderen meer bereid zijn te verhuizen, dit is weliswaar een negatieve aanleiding, maar draagt dus wel bij aan verhuizingen door ouderen (Hanssen & Gottschalk, 2006).

De hierboven beschreven aspecten maken onderdeel uit van het besluit om te komen tot het besluit om te verhuizen. Voordat mensen tot dit besluit kunnen komen moet de wens ontstaan, moet vervolgens een woning worden geselecteerd waarna het besluit al dan niet te verhuizen wordt genomen.

Hoewel de beslissing om te verhuizen en het formuleren van woonwensen dus is opgebouwd uit een veelvoud aan factoren, wordt in deze scriptie verder ingegaan op de fysieke aspecten van de woning en de woonomgeving, omdat deze factoren beïnvloedbaar zijn door ontwikkelaars. Van belang is te weten waaraan de woning en de fysieke leefomgeving moeten voldoen. Want om te zorgen dat ouderen willen en ook daadwerkelijk gaan verhuizen, zal voldaan moeten worden aan de wensen van de ouderen. Dan zullen zij verleid kunnen worden te verhuizen (Knip, 2018). Zeker omdat uit onderzoek is gebleken dat iets meer dan 40% van de ouderen die wel zouden willen verhuizen niet bereid is de voorkeuren voor een woning of de locatie waar deze woning zich bevindt aan te passen. Dan verhuizen zij liever niet (De Groot, 2020).

2.5 Woonwensen ouderen

Om de tweede stap van het model van Speare, et al. (1975), de selectie van de alternatieve woning, in te vullen is het noodzakelijk meer te weten van eisen en wensen waaraan de alternatieve woning moet voldoen. Als we kijken naar de weergave van de woonwensen van ouderen in de literatuur (wetenschappelijk en niet-wetenschappelijk) dan kan een onderverdeling worden gemaakt naar de ouderen zelf, de woning, de woonomgeving en de voorziening in de buurt van de woning.

2.5.1 De ouderen

Niet alleen het aantal ouderen in Nederland stijgt, maar ook de kenmerken van deze ouderen zijn de afgelopen jaren veranderd. Er is sprake van een stijgende levensverwachting, ouderen worden steeds ouder. En zij zijn tot op steeds hogere leeftijd gezond, vitaal en actief. Daarnaast zijn zij hoger opgeleid dan eerdere generaties en hebben zij het financieel beter. Dit wordt mede verklaard door de groei van de welvaart en de kwalitatief goede gezondheidszorg in ons land (Vrieler & Ter Heegde, 2021).

Dit leidt ertoe dat zij andere woonwensen hebben dan de ouderen van jaren geleden. Doordat zij langer vitaal zijn, zijn zij minder verhuisbereid. Men kan tot op hogere leeftijd in de eigen woning en woonomgeving blijven wonen. En het deel van de ouderen dat wel nadenkt over verhuizen stelt eisen aan de woning en woonomgeving waar zij naar toe zouden willen verhuizen. En men is niet geneigd water bij de wijn te doen als het om deze eisen gaat (Ijsselstein, 2013). Voor ouderen is vooral regie kunnen voeren op het eigen leven erg belangrijk (Van der Staak, et al., 2020; Daalhuizen, et al., 2019).

Ouderen willen de dingen kunnen blijven doen die zij belangrijk vinden. Het gaat om sociale contacten en controle over hun eigen leven. Daarnaast gaat het ook om gezondheid, zowel lichamelijk als geestelijk. Het is van belang dat zij in een woning wonen waaraan zij hieraan vorm kunnen geven. Ook zijn mobiliteit, voldoende financiële middelen en mentale veerkracht van belang (Boeije, et al., 2019).

Verder wijst onderzoek uit dat ouderen onafhankelijk willen zijn, zich veilig willen voelen, geen verantwoordelijkheid meer willen voor onderhoud aan de woning, ondersteuning en zorg willen kunnen krijgen en dat zijn op zoek zijn naar een gezellige en sociale sfeer (Callaghan, 2008).

De eisen die ouderen stellen aan hun woning en woonomgeving kennen ook een relatie met het opleidingsniveau, leeftijd en inkomen, maar diversiteit beperkt zich niet hiertoe. De ouderen van nu zijn een heterogene groep en ook de wensen van deze groep zijn divers (Rouwendal, 2018; De Jong, et al., 2012).

Dit zou dan per definitie inhouden dat er sprake is van diversiteit, er kan dan geen sprake zijn van een homogene set aan woonwensen.

2.5.2 De woning

De meningen over wat een geschikte woning voor ouderen zijn nogal verdeeld. De een vindt trappen ongeschikt, terwijl een ander vindt dat dit traplopen juist goed is voor ouderen om fit en bewegelijk te blijven (Leidelmeijer, et al., 2017). Omdat de ouderen onderling ook zoveel verschillen is het moeilijk eenduidig aan te geven waaraan een woning voor ouderen moet voldoen. Vaak wordt een woning geschikt gevonden als hij geschikt is voor de ouderen met de slechtste gezondheid, maar veel ouderen zijn nog in goede gezondheid en hebben dus helemaal geen behoefte aan allerlei aanpassingen. Wel bestaat er consensus dat de fysieke eigenschappen van de woning zelf en de

relatie van de woning met zijn directe omgeving die bepalen of een woning geschikt is (Daalhuizen, et al., 2019; Leidelmeijer, et al., 2017).

Toch zien we in de literatuur dat wel aangegeven wordt hoe een woning voor ouderen eruit moet zien. Het gaat dan vooral over de geschiktheid van de woning. Op basis van indicatoren kan worden aangegeven of een woning geschikt is voor ouderen. De geschiktheid hangt af van het kunnen functioneren in de woning als zich beperking in het functioneren van de oudere voordoet, zonder daarvoor de woning te hoeven aanpassen (Van Iersel, et al., 2009).

Hierbij gaat het dan om zaken als nultreden, geen trap af voor voordeur, keuken, sanitair en slaapkamer en minimaal 1 slaapkamer.

Knip (2018) heeft de kenmerken waaraan een woning voor ouderen aan moet voldoen concreet als volgt uitgewerkt; nieuwbouwkwaliteit, drie kamers, circa 90 m², dicht bij het centrum en met groen in de buurt. Verder wordt aangegeven dat minder vitale ouderen een beschutte woonvorm willen, zoals een hofje.

Onderzoek door De Jong, et al. (2012) wijst uit dat alle ouderen in een appartement zouden willen wonen. En alle ouderen geven de voorkeur aan gemixte woonwijken, willen niet aan de buitengrenzen van de stad wonen en wensen voorzieningen in de nabijheid. Een onderzoek uit 2018 door Rouwendal wijst echter uit dat ouderen bij voorkeur niet in een appartement willen wonen. Als ouderen naar een nieuwe woning kijken worden ook zaken als onderhoud en beheer (zowel een push als pull factor), passende grootte van de woning en nabijheid van familie van belang gevonden (Beach, et al., 1982).

De weergegeven kenmerken waaraan een woning voor ouderen zou moeten voldoen lijken toegeschreven op ouderen die al enig mate van beperkingen kennen. Of houden rekening met het optreden van beperkingen in de toekomst.

De oplossingen zijn generiek en houden geen rekening met verschillen binnen de groep ouderen (Annink, 2018). Ook wordt wat een geschikte woning is vooral voor ouderen bepaald en niet door ouderen. Bij woningen die voor ouderen worden ontworpen wordt de nadruk meer op functionele karakteristieken gelegd, terwijl de nadruk bij woningen die door ouderen worden ontworpen de nadruk meer ligt op identiteit, leefstijl en sociale behoeften.

Dit laat zien dat er een andere ontwerp logica nodig is voor het ontwerpen van woningen voor ouderen. Ouderen zouden meer bij dit proces betrokken moeten worden. Onderstaand overzicht laat beide uitersten zien. Ontwikkelingen zullen zich ergens tussen deze beide uitersten bevinden (Pirinen, 2016).

Table 2. The characteristics of the “for” and “by” approaches to developing senior housing.

Housing concepts <i>for</i> the elderly: Residents as subjects of design		Housing concepts <i>by</i> the elderly: Residents as a design resource
Technological innovation, differentiation in the market, efficiency, and savings	DRIVERS FOR INNOVATION	Social innovation, unmet residential needs, quest for dignity in old age
Value-neutral solutions; emphasis on functional and pragmatic issues in housing	VALUE BASE	Value-laden solutions; emphasis on identity, lifestyle choices, and self-actualization
“Experts know what is needed by the elderly and how to provide it”	MINDSET	“The elderly are a design resource with valuable skills and knowledge”
Passive subjects without design control, abstract representatives of a target group, consumers	PERCEPTION OF THE USER	Active individuals endowed with design power, drawing on their personal residential experiences and needs
Traditional expert design, (design-driven innovation)	DESIGN MODE	Codesign, social innovation, experimental methods

(uit: *Housing Concepts For and By the Elderly: From Subjects of Design to a Design Resource*, Pirinen, 2016, p. 426)

2.5.3 De woonomgeving

Naast de woning is ook de woonomgeving van belang. De leefomgeving betreft de (sociale) context waarin een woning ligt en de (zorg) voorzieningen die op korte afstand van de woning zijn gelegen.

Ook hierbij wordt gekeken naar geschiktheid van deze omgeving (Daalhuizen, et al., 2019; Van Dam, et al., 2013).

Voor ouderen wordt het belangrijk gevonden dat voorzieningen als een supermarkt of de huisarts goed bereikbaar zijn, zeker als zij minder mobiel worden (Daalhuizen, et al., 2019). Ook wordt gesteld dat ouderen in de omgeving waarin zij wonen een sociaal netwerk moeten kunnen onderhouden. Vaak wordt dan voorgesteld om clusters van woningen al dan niet gecombineerd met zorg voor ouderen aan te bieden (Van der Staak, et al., 2020).

Door de World Health Organization (2007) wordt aangegeven dat de fysieke leefomgeving erg belangrijk is bij het ontwikkelen van zogenoemde ‘age-friendly cities’. Het gaat dan om een aangename en schone omgeving, het belang van groene ruimten, rustplaatsen, leeftijdsvriendelijke bestrating, veilige voetgangersoversteekplaatsen, toegankelijkheid en een veilige omgeving. Deze kenmerken zijn van invloed op hoe mobiel ouderen zijn, hoe zij zichzelf kunnen redden in deze omgeving en de kwaliteit van hun leven. En dit bepaalt weer hoelang zij zelfstandig kunnen blijven wonen (to “age in place”) (WHO 2007, p. 12; Penninx & Royers 2007). Ook het onderhoudsniveau van deze openbare ruimte is belangrijk (geen obstakels, losliggende tegels etc) (WHO 2007).

In het Programma Wonen en zorg ouderen (Ministerie BZK, 2022) wordt aangegeven dat onderstaande aspecten met betrekking tot de leefomgeving belangrijk zijn om ervoor te zorgen dat ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen.

Opgave	Vorm
Toegankelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> • Toegankelijke looproutes (stoepen, oversteekplekken, e.d.) • Bankjes op looproutes
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid openbaar vervoer • Geschikt voor rollators en scootmobielen
Nabijheid van voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Loopafstand en -route voorzieningen • Loopafstand en -route tot openbaar vervoer
Kwaliteit leefomgeving: veiligheid, hittestress, geluid, luchtkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • (Koele) rustplekken • Verlichting
Beweegvriendelijke leefomgeving en ontmoeting (binnen ruimtelijke ordening)	<ul style="list-style-type: none"> • Looproutes • Ontmoetingsplekken (formeel en informeel)

(Uit: Programma wonen en zorg ouderen, 2022, p. 29)

Ook wordt aangegeven dat alle ouderen de voorkeur geven aan gemixte woonwijken, niet aan de buitengrenzen van de stad willen wonen en voorzieningen in de nabijheid willen hebben (De Jong, et al., 2012).

Verder wordt ook (sociale) veiligheid als belangrijk kenmerk genoemd, als de buurt sociaal veilig voelt zijn ouderen eerder geneigd bijvoorbeeld te wandelen of andere activiteiten te ondernemen. Omgekeerd geldt hetzelfde, als de omgeving onveilig voelt zullen ouderen minder activiteiten ondernemen (Michael, et al., 2004; Kemperman & Timmermans 2014). Ouderen vinden voornamelijk de verkeersveiligheid van de woonomgeving erg belangrijk. Dat draagt bij aan het positief ervaren van de leefomgeving. Omgekeerd geldt hetzelfde, als er sprake is van verkeersonveiligheid dat is de waardering van de leefomgeving lager (Kullberg & Ras 2004).

Daarnaast is ook een sociaal netwerk en regie kunnen voeren over het eigen leven belangrijk voor ouderen. Dit stelt eisen aan de woning en de ruimtelijke inpassing hiervan (bereikbaarheid voorzieningen en inrichting openbare ruimte (Van der Staak, et al., 2020; Daalhuizen, et al., 2019). Er is een nauw verband tussen de fysieke inrichting van een buurt en de sociale dimensie. Een goede inrichting van de openbare ruimte kan de sociale cohesie in een buurt verbeteren (De Kam & Needham 2003). En de sociale cohesie draagt er ook weer aan bij dat ouderen langer kunnen blijven wonen, zich prettiger voelen in hun omgeving en meer ondernemen,

2.5.4 Voorzieningen

Ook de voorzieningen in de omgeving van de woning zijn van belang. Het PBL geeft aan dat een woonomgeving functioneel geschikt is voor ouderen als primaire voorzieningen maximaal 500 meter van de woning (route over de weg) liggen (Daalhuizen, et al., 2019). Primaire voorzieningen zijn voorzieningen als arts, apotheek, supermarkt en een halte voor openbaar vervoer. Voorzieningen die op maximaal 500 meter van de woning liggen kunnen door ouderen binnen 20 minuten bereikt

worden. Hoe makkelijk zij deze voorzieningen kunnen bereiken hangt ook af van de inrichting van de openbare ruimte (Timmermans et al. 2016; Rouwendal, 2018).

Secundaire voorzieningen moeten in een straal van 800m vanaf de woning aanwezig zijn. Er zouden dan op de route wel rustplekken aanwezig moeten zijn (Burton & Mitchell 2006). Onderzoek van IJsselstein (2013) wijst juist weer uit dat ouderen in staat zijn en bereid zijn een grotere afstand naar voorzieningen en het centrum van een stad te overbruggen.

Indien woningen niet in de buurt van dergelijke voorzieningen liggen of maar één van dergelijke voorzieningen in de nabijheid ligt dan wordt een woning niet geschikt voor ouderen geacht. Zeker niet op het moment dat de mobiliteit van ouderen afneemt (Daalhuizen, et al., 2019; Van Dam et al. 2013).

Voorzieningen in de buurten staan echter onder druk, zij verdwijnen steeds meer (Daalhuizen, et al., 2019). Dit staat dus op gespannen voet met het bieden van een geschikte leefomgeving voor ouderen.

2.5.5 Onderscheid binnen de groep ouderen m.b.t. woonwensen

Er kan wel een onderscheid worden gemaakt in jongere ouderen en oudere ouderen als het gaat om de woonwensen. Voor de jongere ouderen heeft de grootte van een appartement een positieve relatie met tevredenheid over de woning, terwijl deze relatie voor oudere ouderen negatief is. Voor de oudere ouderen is de kwaliteit van de buurt en de verbondenheid aan de plek waar men woont belangrijker dan voor jongere ouderen. En leven met anderen is alleen belangrijk voor de jongere ouderen. Nader onderzoek hiernaar is wel nodig om het proces van ouder worden en de relatie met welbevinden nader te duiden (Oswald, et al., 2010).

Jongere ouderen hechten meer belang aan de woonomgeving dan oudere ouderen. De verklaring hiervoor zou kunnen liggen in het feit dat jongere ouderen meer gebruik maken van de woonomgeving en meer contact hebben. Met het ouder worden, wordt de voorkeur om met ouderen van dezelfde leeftijd te wonen groter. Ouderen van boven de 65 geven er de voorkeur aan dat de dagelijkse voorzieningen op loopafstand liggen. (De Jong, et al., 2012)

Toch is het voornaamste beeld dat weinig aan de ouderen zelf wordt gevraagd wat zij willen, er is vooral veel theorie. Abramsson en Andersson (2016) hebben daarom een groot onderzoek uitgevoerd onder ouderen in Zweden om beter te leren begrijpen wat ouderen nodig hebben als het om huisvesting gaat. Zij hebben geprobeerd te achterhalen hoe voorkeuren, locatie en voorkeur voor type woning veranderen met de leeftijd. En of er een afhankelijkheid bestaat met de woningmarkt. Dit onderzoek wijst uit dat de grootste verandering plaatsvindt in de leeftijd van 75-84 jaar en boven de 85 jaar. De voorkeur verandert dan naar kleinere woningen en huur in plaats van koop. Op basis van dit onderzoek voorspellen zij meer vraag naar appartementen.

Het beeld van de woonwensen is op zijn minst divers en erg gekleurd door het gezichtspunt van waaruit de wensen zijn gedefinieerd.

In de volgende paragraaf wordt toegelicht binnen welk speelveld de ontwikkeling van woningen plaatsvindt. Vervolgens wordt de rol van de ontwikkelaar in dit krachtenveld toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de wijze waarop de ontwikkelaar rekening houdt met de woonwensen van ouderen.

2.6 Krachtenveld

De ontwikkeling van woningen voor ouderen vindt plaats in het speelveld van private – publieke – maatschappelijk actoren. De private rol wordt ingevuld door de ontwikkelaars, beleggers en ontwikkelende aannemers. De publieke rol door de Rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid. De maatschappij bestaat in dit geval uit de community van ouderen, met daarachter de individuele oudere als eindgebruiker van de woning.

Onderstaande figuur laat zien hoe de aansturing van stedelijke ontwikkeling door de jaren heen is verschoven van overheid, naar een samenwerking tussen markt en overheid naar aansturing door een coalitie van markt en maatschappij. Ook wel coalition planning genoemd (Heurkens, 2017).

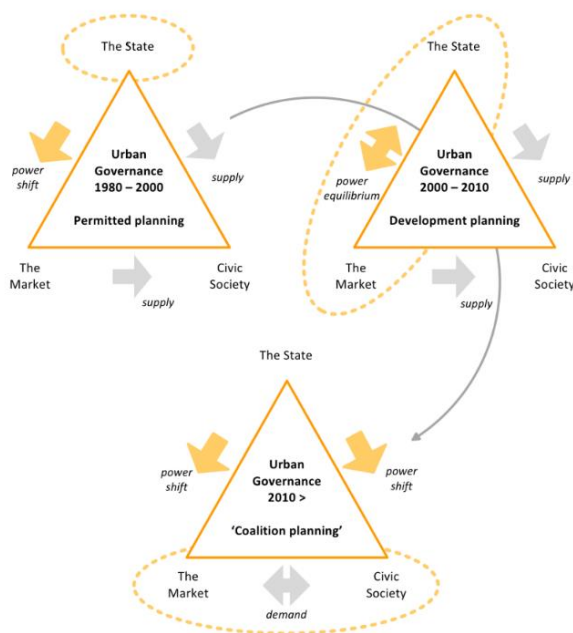


Figure 4.1
Dutch urban governance shifts over time

(Uit: Heurkens, 2012, *Private sector-led urban development projects: Management, partnerships and effects in the Netherlands and the UK*, p. 140)

Van een door de staat aangestuurd krachtenveld heeft een ontwikkeling plaatsgevonden naar een krachtenveld dat wordt aangestuurd door een samenwerking van de staat en de markt. En vervolgens naar een aansturing door een samenwerking van markt en maatschappij.

Gebiedsontwikkelingen die sec door de overheid worden aangestuurd komen tegenwoordig nauwelijks meer voor. Er is sprake van een power shift van de overheid naar de markt en maatschappij. De overheid heeft zich op grotere afstand geplaatst. Al zie je hier op dit moment wel weer veranderingen in ontstaan; de overheid gaat zich weer nadrukkelijker met de woningmarkt bemoeien. Door de tijd heen verandert het systeem (Heurkens, 2017).

Ontwikkelingen kunnen worden aangestuurd door verschillende partijen; door ontwikkelaars, investeerders, door de community of door corporaties (Heurkens, 2017). De private sector speelt een grote rol in de stedelijke ontwikkeling. En de rol van deze sector in het financieren en realiseren van ontwikkelingen wordt groter. Heurkens (2009) geeft aan dat het ruimtelijke orderingsbeleid de noodzaak van private investeringen en initiatieven om te komen tot stedelijke ontwikkeling onderschrijft. De overheid heeft niet langer het mandaat op besluitvorming in de stedelijke ontwikkeling.

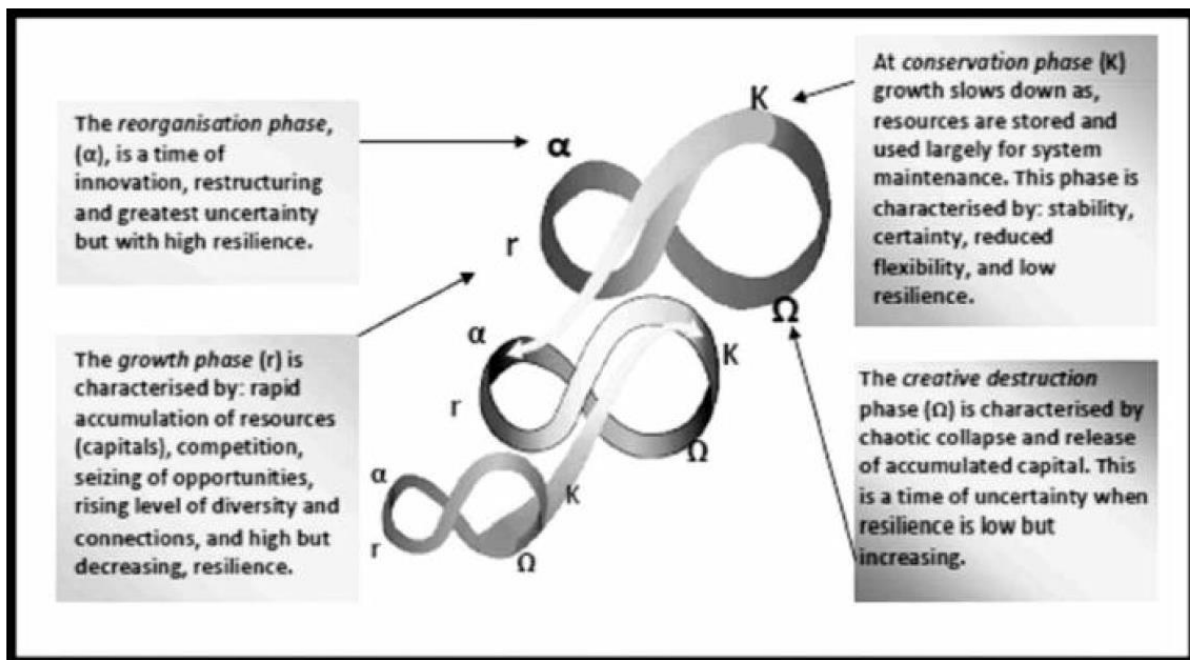
Marktpartijen zien liever beperkte overheidsbemoeyenis in gebiedsontwikkelingen. Zo zijn zij minder afhankelijk van politieke schommelingen en bemoeyenis. Als gevolg van de vierjarige cyclus die de overheid kent kan het per periode nogal wisselen waar de nadruk op wordt gelegd. Ook hebben gemeenteraden soms de neiging zich erg inhoudelijk met (details) van de ontwikkeling te bemoeien. Dit komt naar mening van de marktpartijen de voortgang van gebiedsontwikkelingen vaak niet ten goede (Verheul, et al., 2019).

Dit sluit aan bij de theorie over ecologische veerkracht van systemen. (Deze theorieën zijn ook beschreven in “Hoe veerkrachtig zijn gebiedsontwikkelingsmodellen”, essay module 2 MCD, Meijer, 2022). Veerkracht wordt gedefinieerd als het vermogen van een systeem om om te gaan met een verstoring en haar karakteristieken te behouden tijdens een verstoring (Holling, 1973). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen technische veerkracht en ecologische veerkracht (Holling, 1996). Waarbij technische veerkracht het vermogen van een systeem is terug te keren naar een evenwicht of stabiele toestand nadat er een verstoring heeft plaatsgevonden. En ecologische veerkracht de mate van verstoring beschrijft wat een systeem aan kan voordat de structuur van het systeem verandert. In beide gevallen springt het systeem terug naar een toestand van evenwicht, ofwel de eerdere toestand of een nieuwe toestand (Holling, 1973, 1996). Dit is de basis geweest voor een socio- ecologische systeemtheorie (Folke, 2006; Gunderson & Holling, 2002). Een van de elementen van veerkracht is in deze theorie het vermogen van een systeem om zich aan te passen en te leren (Folke et al., 2002).

Een systeem staat bloot aan shocks en stress. Shocks doen zich eenmalig voor in de vorm van een heftige gebeurtenissen. Stress is een reeks aan gebeurtenissen waaraan het systeem over langere tijd wordt blootgesteld (Folke et al., 2002; Gunderson & Holling, 2002). Als we kijken naar het systeem waarbinnen woningbouw en specifiek woningbouw voor ouderen plaatsvindt, dan kunnen we stellen dat dit systeem aan stress blootstaat. Dit kan zorgen voor een grote verandering van het systeem (Coaffee & Lee, 2016). In de figuur op pagina 19 zien we deze verandering door de decennia heen ook plaatsvinden. Dit wordt ook wel de evolutionaire benadering van veerkracht genoemd. Deze benadering gaat uit van aan het vermogen van een systeem zich aan te passen en te transformeren over een langere periode en binnen verschillende lagen van het systeem (Gunderson & Holling, 2002, Walker, et al., 2004; Folke et al., 2010). De verandering vindt dan plaats als reactie op de stress die op het systeem wordt uitgeoefend. De basisgedachte is dat systemen hoe dan ook veranderen (Carpenter, et al., 2005).

Op basis van deze theorie heeft Holling (1973) het “Adaptive cycle – Model” opgesteld. Dit model gaat uit van 4 fasen van verandering in de functie en structuur van een systeem;

- fase 1. groei/benutten
- fase 2. behoud
- fase 3. creatieve vernietiging
- fase 4. reorganisatie/herscheppen



Figuur 1. Panarchy model of adaptive cycle (Davoudi, et al (forthcoming) adaptad from Holling and Gunderson (2002, 34-41) and Pendall et al (2010, p. 76).

Uit: Porter, L., Davoudi, S. (2012). *The politics of resilience for planning: a cautionary note*, p. 303

Deze fasen worden continu doorlopen. Dit kan ook worden toegepast op het systeem waarbinnen woningbouwontwikkeling plaatsvindt. Dit systeem past zich ook aan de omstandigheden aan, het is geen statisch systeem maar een zich continu aanpassend systeem. Het nu ontstane tekort aan woningen en meer specifiek woningen voor ouderen, zorgt ervoor dat het systeem zich aanpast. Overheden en ontwikkelaars zullen inspelen op deze situatie in een poging het systeem door te laten ontwikkelen naar een nieuw evenwicht.

In dit onderzoek richt ik me op de rol van de ontwikkelaars in het krachtenveld van woningbouwontwikkelingen waarbinnen woningen voor ouderen worden georganiseerd.

2.7 Ontwikkelaars

Ontwikkelaars ontwikkelen en realiseren projecten, waarna zij vaak het project met winst weer verlaten. Het verschil tussen de ontwikkelkosten en de verkoopprijs van het gerealiseerde product is de winstmarge voor de ontwikkelaar (De Zeeuw, 2018).

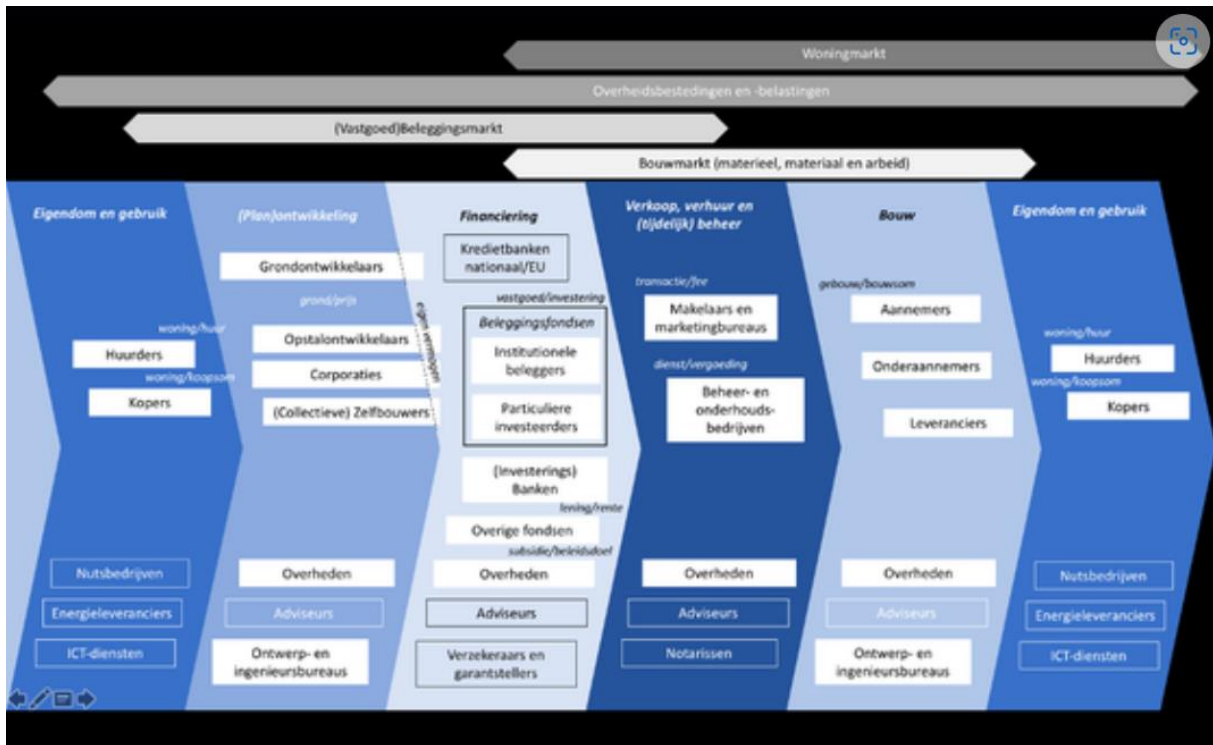
Ontwikkelaars vervullen een belangrijke rol in het financieren van gebiedsontwikkelingen. Zij investeren in deze ontwikkelingen en stellen vaak 20-50% van de benodigde financiering beschikbaar uit eigen vermogen. Dit geld halen zij uit andere ontwikkelingen en financieren zo dus de ene ontwikkeling met de andere. Hiervoor is het voor deze partijen noodzakelijk een degelijke winst uit ontwikkelingen te halen tegen een beheersbaar risico. Om deze zekerheid te garanderen beperken sommige ontwikkelaars zich tot het ontwikkelen van een klein deel van een groter gebied. Ook zien we af en toe dat ontwikkelaars ook de rol als belegger voor een deel van het programma op zich nemen (bv verhuur van middenhuursegment) (Heurkens & Daamen, 2020).

De ontwikkelaar draagt het risico van de ontwikkeling, zowel op proces, als markt en prijs voor zijn deel van de gebiedsontwikkeling. Om dit risico te verkleinen is het voor hem van belang een product te ontwikkelen waarvan hij met redelijke zekerheid weet dat dit verkocht dan wel verhuurd wordt.

Een ontwikkelaar opereert vaak op basis van grondposities. Hij bezit grond waarop hij een ontwikkeling tot stand wil brengen of een gebouw waaraan hij een bestemming wil geven al dan niet door transformatie van het gebouw. Het moment waarop een ontwikkelaar betrokken raakt bij een gebiedsontwikkeling verschilt per gebied en per onderneming. Er zijn ontwikkelaars die al vroeg in het proces aan tafel willen zitten zodat zij de ontwikkeling kunnen sturen en ontwikkelaars die later aansluiten (De Zeeuw, 2018).

In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste spelers in de financiering van woningbouw in Nederland. In de witte kaders staat de partijen benoemd die een opdrachtgever en risicodragende rol spelen. In de blauwe kaders staan de partijen die deze rol maar zelden op zich nemen. In dit overzicht zien we dat ontwikkelaars in de planontwikkelingsfase een risicodragende rol spelen. In de daaropvolgende fasen in de waardeketen spelen zij volgens dit overzicht geen rol. De financiering is altijd een samenwerking en cofinanciering van publieke, private en marktpartijen. Het komt maar zelden voor dat een partij de financiering van de gehele ontwikkeling op zich neemt (Heurkens & Daamen, 2020). Bij ontwikkelaars die zich beperken tot de planontwikkeling zal dit inderdaad het geval zijn. Bij ontwikkelaars die ook (deels) de rol van belegger op zich nemen en langjarig betrokken blijven bij projecten breidt hun rol zich wel uit naar de fasen verder in het ontwikkelproces.

De rol van ontwikkelaars kan groter worden als zij naast het realiseren van vastgoed ook oog hebben voor de sociale kant van de ontwikkelingen of als zij na realisatie nog betrokken blijven door bijvoorbeeld een deel van de huurwoningen in eigen portefeuille te houden. Ontwikkelaars hebben dan een langdurige risicodragende betrokkenheid (Heurkens, 2017).



Waardeketen van gebiedsontwikkeling uit Heurkens, Daamen (2020), Dit zijn de spelers en financieringsrollen bij gebiedstransformatie

Ontwikkelaars hebben zich in Nederland geconfronteerd gezien met marktveranderingen waardoor zij zich gedwongen zagen een andere rol aan te nemen. Een van de oorzaken hiervan is de uitdagende eisen van de toekomstige gebruikers. Daarnaast speelden ook het feit dat er minder publiek geld wordt geïnvesteerd, toenemende concurrentie van nieuwe partijen en beperkte schuldfinanciering een rol. Ontwikkelaars hebben als gevolg hiervan nieuwe ontwikkel en samenwerkingsstrategieën moeten ontwikkelen. Vernieuwen, nieuwe businessmodellen en duurzaamheid als leidend principe hanteren is hiervoor noodzakelijk. En dat terwijl de ontwikkelaars van nature erg conservatief zijn. Zij lopen niet voorop met doorvoeren van vernieuwingen (Panteia, 2013).

Ontwikkelaars houden de ontwikkelingen in de markt in de gaten en spelen hierop in (Van Straaten, et al., 2020). Gezien de vraag naar woningen voor ouderen en de inzet van de overheid om voornamelijk ouderen door te laten schuiven naar nieuwe woningen om zo ruimte vrij te spelen voor jongeren en starters kan worden verwacht dat ontwikkelaars hierop in spelen. Toch wordt gesteld dat er (te) weinig woningen voor ouderen worden gerealiseerd.

Onderzoek in het Verenigd Koninkrijk heeft laten zien dat de woningmarkt voor specialistische huisvesting een aantal moeilijkheden ondervindt. De marktgedreven cultuur verhoudt zich niet met een vraag naar woningen die uitgaat van de behoefte van ouderen. Er zou een groter aanbod in combinatie met eerlijker, transparantere marktpartijen nodig zijn, die meer vraaggestuurd werken in plaats van aanbod gestuurd. Dit zou dan leiden tot meer betrokkenheid, vertrouwen en uiteindelijk groei van het benodigde aanbod. Overigens is het niet zo dat meer kwantiteit automatisch ook leidt tot meer kwaliteit. Om voldoende kwaliteit te bieden moet er worden ingezet op dat wat ouderen volgens onderzoek zouden willen (Harding, et al., 2018).

Dit onderzoek is weliswaar in het Verenigd Koninkrijk uitgevoerd, maar ook in Nederland wordt gesteld dat het belangrijk is in te spelen op de woonwensen van de ouderen (Van Dijk, et al., 2022). In het volgende hoofdstuk wordt in kaart gebracht hoe de geïnterviewde ontwikkelaars hier invulling aan geven.

3. Interviews

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de opbrengst van de gehouden interviews weergegeven. Deze opbrengst is onderverdeeld in een tiental onderwerpen.

1. Organisatie
2. Doelgroepen
3. Speelveld
4. Contact doelgroepen
5. Wensen woning
6. Wensen leefomgeving
7. Voorzieningen
8. Huidige ontwikkelingen
9. Voorbeelden
10. Trends

Hierbij wordt aangesloten bij de aspecten met betrekking tot de woonwens van ouderen (woning, omgeving, voorzieningen). Verder is de ontwikkelaars gevraagd hoe zij rekening houden met de woonwens van ouderen. Hierbij is ook gevraagd naar huidige ontwikkelingen en succesvolle propositities.

Hieronder wordt van elk van deze onderwerpen de belangrijkste bevindingen uit de interviews aangegeven. De samenvattende verslagen van de interviews zijn als bijlage 2 bij deze scriptie gevoegd.

3.2 Interviews

3.2.1 Organisatie

Om een beeld te krijgen van de organisaties waarmee is gesproken is allereerst om een toelichting van de organisatie gevraagd.

De interviews zijn afgenomen bij medewerkers van ontwikkelende organisaties in Nederland en een bij een belegger in Nederland. Het betreft grote ontwikkelaars (N=7) en enkele kleinere (N=2). Acht van de negen geselecteerde organisaties bestaan al vele jaren. Redevco Living is in juni 2023 opgericht. Dit is nu een onderdeel van Redevco en is ontstaan door de overname van Life Europe.

De gesproken medewerkers van de ontwikkelende organisaties zijn concept ontwikkelaar, projectontwikkelaar of data-analist en hebben allen affiniteit met het onderwerp.

3.2.2 Doelgroep ouderen

Zonder uitzondering wordt in de interviews aangegeven dat ouderen een belangrijke doelgroep zijn (N=9). En dat er op dit moment te weinig voor ouderen wordt gedaan. Ouderenhuisvesting wordt nog lang niet altijd als specifieke doelgroep besproken in ontwikkelingen.

Dat ouderen een belangrijke doelgroep zijn wordt niet vanuit het perspectief van doorstroming op de woningmarkt aangegeven, maar eerder vanuit het signaleren van een grote vraag vanuit de doelgroep ouderen zelf. Wat het een interessante doelgroep maakt.

Ook geven allen (N=9) aan dat het nog een relatief nieuw terrein is. In het verleden werd de woonbehoefte van ouderen ingevuld door de realisatie van bejaardentehuizen. Nu deze er niet meer zijn moet de woonbehoefte van ouderen op een andere wijze worden ingevuld.

Een van de ontwikkelaars (N=1) richt zich specifiek op ouderen en starters. Voor de overige ontwikkelaars (N=8) zijn de ouderen een van de doelgroepen waar zij zich op richten. Hierbij wordt het realiseren van fijne woon- en leefomgevingen voor iedereen, inclusief ouderen, nagestreefd. Een van de ontwikkelaars en de ontwikkelende belegger (N=2) richt zich ook op zorgwoningen, dit is echter in de gesprekken verder niet meegenomen.

Unaniem (N=9) wordt aangegeven dat de oudere niet de 55-plusser is, maar minimaal de 65-plusser en vaker nog de 75-plusser is. Aangegeven wordt dat mensen van 55 jaar nog niet bezig zijn met de huisvesting voor de oude dag. Mensen krijgen later kinderen en deze kinderen gaan later het huis uit (mede doordat zij moeilijk een woning kunnen vinden door de krapte op de woningmarkt). En het pensioen is, voor de meesten, nog zeker 10 jaar verwijderd in de tijd. Dit kan effect hebben op woningmarkt; mensen schuiven niet makkelijk door, zij doen dat pas op relatief oudere leeftijd.

Een van de ontwikkelaars geeft expliciet aan dat het voor hem onduidelijk is waar bepaalde leeftijdsgrenzen vandaan komen. Geen van de ontwikkelaars werkt met specifieke leeftijdsgrenzen. Zij geven aan dat de doelgroep niet eenvoudig is vast te stellen. De doelgroep is vaak ouder dan verwacht.

Door een van de ontwikkelaars (N=1) wordt het volgende onderscheid in doelgroepen geduid; ouderen die zich willen oriënteren op de woningmarkt, een groep die actief op zoek is naar een grondgebonden woning en een groep die specifiek geïnteresseerd is in gestapelde woningen. Er zou weinig overlap bestaan tussen de groep die geïnteresseerd is in een grondgebonden woning of in appartementen.

Door een van de ontwikkelaars (N=1) wordt voorgesteld de leeftijdsgrens te herzien en de leeftijdscategorie 45-65 jaar aan te duiden als medior. Dit als gevolg van demografische veranderingen en feit dat mensen langer leven en actiever zijn tot op hogere leeftijd.

Aangegeven wordt (N=2) dat de marketing zich moeten richten op jongere ouderen die nog actief zijn, dit betreft dan ouderen tussen de 65-75 jaar. Boven de 75 wordt niet meer gesproken over jongere ouderen. En in de marketing zou het label "senior" niet expliciet gebruikt moeten worden. De negatieve associatie met ouder moet worden vermeden, maar ouder worden moet worden gezien als een nieuwe levensfase vol mogelijkheden.

Drie ontwikkelaars (N=3) geven aan dat zij niet zozeer naar leeftijd kijken maar naar leefstijl. De leefstijl van mensen zegt meer over hun woonwensen en woonvoorkeuren dan leeftijd. Ook op latere leeftijd willen mensen vasthouden aan hun leefstijl en wonen in een woning die hen daartoe in staat stelt. De leefstijlen worden los gezien van inkomen.

Door een van ontwikkelaars (N=1) wordt aangegeven dat welvarende ouderen vaak bewustere keuzes over toekomst maken dan minder welvarende ouderen. Deze laatste willen vaak in huidige omgeving blijven. Daarnaast geven twee ontwikkelaars aan dat ouderen met een hoger inkomen hogere eisen stellen aan de woning en de woonomgeving, dan ouderen met een lager inkomen.

Er worden wel specifieke momenten waargenomen waarop ouderen verhuizen. Deze momenten doen zich voor als de kinderen het huis verlaten of wanneer een partner ziek wordt of overlijdt (N=1). Veel mensen denken pas na over verhuizen naar een seniorencomplex na een incident (N=1). Ook

wordt de koppeling gelegd met het met pensioen gaan (N=2). Fysieke ongemakken kunnen mensen wel dwingen te verhuizen (N=1).

Aangegeven wordt dat de generatie van na de oorlog de neiging heeft om naar grotere woningen te verhuizen, dit betreft dan de oudere ouderen (N=1). De jongere oudere lijkt zich meer bewust te zijn van mogelijkheden om kleiner te gaan wonen en de woon carrière op deze manier te verbeteren.

Het is voor elke ontwikkeling noodzakelijk om te kijken naar de markt en de doelgroepen (N=8). En een specifieke identiteit waar bepaalde groepen zich prettig voelen te creëren. De meeste ontwikkelaars geven aan altijd een mix van koop en huur (N=7) te realiseren, het gaat om inclusieve gebieden waar jong, oud en verschillende inkomensgroepen samenkomen.

De doelgroep ouderen is een zeer diverse groep (N=5). Het is van belang hier, bij ouderen net zo zeer als bij andere doelgroepen, onderscheid in te maken.

Sociale contacten en een gunstige woonsituatie in de huidige woning kunnen ouderen ervan weerhouden te verhuizen. Er zijn goede alternatieven nodig (N=1).

Vrijwel alle ontwikkelaars (N=8) gaan in hun ontwikkelingen uit van een mix van generaties en een mix in diverse leefstijlen en voorkeuren. Er is sprake van een scala aan doelgroepen waarvan de doelgroep ouderen er een is.

De doelgroep ouderen wil niet afhankelijk zijn van hun kinderen, zij willen zelf iets betekenen voor anderen. De oudere generaties kunnen en willen voor elkaar zorgen (N=1).

Door de ontwikkelaars wordt aangegeven dat het creëren van gemeenschappen waarbij mensen contact hebben met elkaar van belang is (N=5). Het bij elkaar brengen van gelijkgestemden, samenwonen met mensen uit dezelfde levensfase en het vormen van vitale gemeenschap is waardevol voor ouderen (N=3).

3.2.3 Speelveld

Alle ontwikkelaars (N=9) geven aan samen te werken met andere partijen om te komen tot realisatie van woningen voor ouderen. Belangrijke partijen in het speelveld van het realiseren van woningen voor ouderen zijn gemeenten, corporaties, zorginstellingen, dienstverlenende instellingen, makelaars, investeerders en beleggers. Daarnaast worden ook aannemers, installateur, architecten en constructeurs benoemd. De focus op en van partijen in het speelveld verschilt per ontwikkeling en hangt af van doelgroep en locatie. Hierbij wordt door een van de ontwikkelaars (N=1) aangegeven vooral niet afhankelijk te willen zijn van één partij.

Gemeenten spelen een rol met betrekking tot het grondbeleid en faciliteren bij ontwikkelingen (N=7). Een van de ontwikkelaars (N=1) is van mening dat de financiële waardering ten opzichte van maatschappelijke waarde heroverwogen moet worden. Nu is dit vaak een onderwerp van discussie. Ook stellen gemeenten financiële eisen in ruil voor voorzieningen (N=1).

Ook spelen gemeenten een rol bij het alloceren van woongebieden voor specifieke doelgroepen (N=1). Gemeenten kunnen een level playing field realiseren door als gemeente te bepalen hoeveel procent van de woonomgeving voor bepaalde doelgroepen bestemd moet zijn. Als voorbeeld wordt genoemd het verkopen van maatschappelijk bestemde locaties aan de hoogste bieder wat leidt tot concurrentie met andere woningproducten, wat ongunstig is voor het realiseren van woningen voor ouderen.

Gemeenten hebben wel aandacht voor ouderen in beleid, maar dit leidt nog tot weinig concrete resultaten. Er is onvoldoende sprake van een integrale benadering tussen gemeente, zorginstellingen en ontwikkelaars (N=3). Benoemd wordt het capaciteitsprobleem in de hele sector en specifiek bij gemeenten. De politieke druk en de eisen die worden gesteld in relatie tot de beperkte capaciteit worden als een uitdaging gezien (N=2). Daarnaast wordt ook het belang van het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten benoemd (N=2).

Investeerders en beleggers vinden zorgsector risicovol, maar zien wel een grote behoefte aan woonconcepten voor ouderen (N=1).

Een van de ontwikkelaars (N=1) heeft een contract met een corporatie voor sociale huur, zij bieden de woningen onder geliberaliseerde huurgrens aan.

3.2.4 Contact doelgroepen

Unaniem (N=9) wordt gesteld dat het zeer van belang is ouderen te betrekken bij creëren van geschikte huisvesting. Het creëren van een zelig imago moet te allen tijde vermeden worden.

Bijna alle ontwikkelaars (N=8) hebben in een vroegtijdig stadium contact met de doelgroep om informatie op te halen over de behoeften en wensen van ouderen. De mate waarin de doelgroep wordt betrokken verschilt wel. Een van de ontwikkelaars (N=1) betreft toekomstige bewoners bij het ontwerpen van plattegronden en het stedenbouwkundig plan. Een aantal ontwikkelaars laat ouderen door middel van workshops meedenken en ontwerpen (N=1). Ook worden participatiebijeenkomsten georganiseerd (N=3). De ander ontwikkelaars gaven niet heel specifiek aan op welke wijze de doelgroep is betrokken.

Een ontwikkelaar (N=1) geeft aan ouderen actief bij de ontwikkeling te betrekken om te zorgen dat het complex na oplevering goed functioneert (. Mensen betrekken bij het ontwikkelingsproces helpt bij het beperken van het afzetrisico (N=1).

De grotere ontwikkelaars (N=5) doen gericht onderzoek naar demografische gegevens, woonvoorkeuren van ouderen en de behoeften van verschillende doelgroepen.

Om de tevredenheid na oplevering van de woningen te meten doet een van de ontwikkelaars (N=1) periodiek tevredenheidsonderzoeken onder huurders.

Ook communiceert een van de ontwikkelaars (N=1) regelmatig met een actief klantenbestand. Dit betreft een kleinere ontwikkelaar die in een relatief klein gebied opereert het geval. Deze ontwikkelaar verzamelt ook feedback van potentiële klanten om te bepalen welk type woning het meest gewenst is.

Aangegeven wordt dat het bij het project betrekken van mensen wel tijd kost. Daarnaast is het ook een uitdaging dat mensen graag snel resultaat ziet terwijl het bij stedelijke projecten lang kan duren voor een ontwikkeling echt van de grond komt (N=1). Hierbij is het van belang verwachtingen te managen om teleurstellingen te voorkomen. Wensen kunnen namelijk niet altijd volledig gehonoreerd worden vanwege programmatische beperkingen of andere externe factoren (N=1).

3.2.5 Huidige ontwikkelingen

Er zijn door alle ontwikkelaars (N=9) voorbeelden gegeven van huidige ontwikkelingen waar zij aan werken om hun antwoorden te illustreren. Zij houden in al deze ontwikkelingen rekening met de doelgroep ouderen, tenzij dit een locatie betreft die zich niet leent voor het ontwikkelen van

woningen voor ouderen (bv een campusontwikkeling voor studenten). Zij bepalen allen (N=9) per locatie welk programma zij voor de ouderen realiseren.

3.2.6 Wensen woningen

Uit de gesprekken met de ontwikkelaars en de belegger komt als belangrijkste naar voren dat een algemene groep ouderen niet te definiëren is, een generieke benadering is derhalve niet mogelijk. Daaropvolgend zijn ook de woonwensen van ouderen niet homogeen, dit maakt dat differentiatie belangrijk is (N=8). Woonvoorkeuren verschillen op basis van factoren als levensfase, inkomen en sociale omgeving (N=3). Ook hebben mensen met een verschillende culturele achtergrond verschillende wensen, dit zie je bij de ouderen net zo goed terug (N=1). Daar moeten de woonconcepten op worden afgestemd. De ontwikkelaars geven aan dat de vraag van potentiële klanten bepalend is voor welk soort woningen ontwikkeld wordt (N=6). Door de ontwikkelaars wordt aangegeven dat maatwerkoplossingen nodig zijn (N=8). Er is behoefte aan woningen voor alle leefstijlen en doelgroepen. Een goede mix van woningen op een locatie is noodzakelijk.

Omdat de wensen van ouderen zo verschillend zijn, is door de ontwikkelaars dan ook lastig aan te geven welke wensen ouderen hebben. Door een van de ontwikkelaars (N=1) wordt het onderscheid gemaakt tussen woonwensen (hoe de woning eruitziet) en woonbehoefte (geschikte leefomgeving die ouderen ondersteunt).

Wel worden een aantal zaken aangegeven. Ouderen geven de voorkeur aan een woning met ruimte leefruimten (N=3). Ook wensen zij bergruimte (N=2) en moet er ruimte zijn voor de auto, en/of elektrische fiets (N=3). Ook zaken als een deelauto worden genoemd (N=3), terwijl er ook wordt aangegeven dat ouderen juist een eigen auto willen hebben omdat dit hen onafhankelijker van anderen maakt (N=1). Verder wensen ouderen een tuin of buitenruimte (N=5).

Ook behoud van privacy en een eigen plek worden genoemd (N=2). Verder wordt het van belang gevonden dat de nieuwe woning minder onderhoud vergt dan de huidige woning (N=2).

Unaniem wordt aangegeven dat ouderen behoefte hebben aan contact met mensen (N=9). Daarom wordt door alle ontwikkelaars aangegeven dat zij gemeenschappelijke ruimten, zowel binnen als buiten, opnemen in de woningbouwontwikkelingen voor ouderen.

De interesse van ouderen varieert van (grote) appartementen tot grondgebonden woningen (N=6).

Twee ontwikkelaars (N=2) geven aan dat zij bepaalde zaken standaard al hanteren, zo worden bijvoorbeeld loze leidingen voor eventuele toekomstige trapliften al aangebracht. Dit is dan niet zichtbaar in de woning, maar in de toekomst indien nodig makkelijk aan te passen. Flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen wordt van belang gevonden. Speciale voorzieningen voor ouderen, drempelloos, bredere deuren, extra ruime gangen, kunnen wel meegenomen worden, zodat problemen in toekomst voorkomen worden. Hiermee wordt voorzien in de huidige en mogelijk toekomstige mobiliteitsbehoeften van ouderen. Bovendien zijn dit voorzieningen die ook weer makkelijk aan te passen zijn aan andere doelgroepen mocht de vraag veranderen. Hierbij wordt wel aangegeven dat ouderen vooral niet willen zien dat het om een voor ouderen geschikte woning gaat.

Een van de ontwikkelaars (N=1) geeft aan dat een woning met het label zorgwoning minder aantrekkelijk is voor potentiële bewoners, woningen waar zorg in de toekomst mogelijk is maar niet nu al verplicht is, zijn wellicht interessanter.

Ook wordt aangegeven dat ouderen bijna altijd een extra slaapkamer willen, waar de (klein)kinderen kunnen logeren (N=8). 1-kamer appartementen zijn dan ook niet altijd handig. Een aantal

ontwikkelaars geeft aan dat ouderen een slaapkamer op de begane grond wensen (N=2). Hoewel ook wordt aangegeven dat indien deze mogelijkheid wordt aangeboden, ouderen daar lang niet altijd gebruik van maken (N=1).

Een van de ontwikkelaars (N=1) geeft expliciet aan dat het verhuizen naar een andere woning voor ouderen vaak voelt als een stap terug. Zij gaan vaak achteruit in ruimte en moeten er meer voor betalen dan voor hun huidige woning. Uit de andere gesprekken wordt dit beeld wel bevestigd.

3.2.7 Wensen leefomgeving

Net als de wensen voor de woning zijn ook de wensen voor de leefomgeving divers en hangen ze samen met de leefstijl van de doelgroep (N=3).

Als we kijken naar de wensen die ouderen stellen aan de leefomgeving, geven de ontwikkelaars (N=4) aan dat zij rekening houden met een toegankelijke leefomgeving (lage stoepranden, het voorkomen van hoogteverschillen, vermijden moeilijke toegangsroutes, goede loop- en fietsroutes). Een van de ontwikkelaars (N=1) geeft aan hier nu meer rekening mee te houden, mogelijk is hieraan in het verleden te weinig aandacht besteed.

Dit zijn aanpassingen die in principe ook voor bewoners van alle leeftijden prima geschikt zijn. Verder gaat het voor ouderen om het plaatsen van een extra bankje, als rustpunt tijdens een wandeling (N=3).

Een van de ontwikkelaars (N=1) heeft een spel ontwikkeld. Waarmee toekomstige bewoners gezamenlijk keuzes kunnen maken voor voorzieningen in de openbare ruimte. Ook dit zie je dan per leefstijl verschillen.

Ook wordt aangegeven dat ook voor ouderen duurzaamheid en klimaatadaptatie van belang is, in verband met het goed achterlaten van de leefomgeving voor volgende generaties (N=1). Verder worden warmtenetten (N=1), deelmobiliteit (N=3) en natuur(inclusiviteit) (N=2) genoemd.

Zaken als verlichting (N=2) en veiligheid (N=1) worden aangestipt. Een van de ontwikkelaars (N=1) geeft aan hiervoor samen te werken met zorgpartijen die hiermee ervaring hebben, zodoende wordt er al tijdens het ontwikkelproces rekening mee gehouden. Hierdoor heeft de ontwikkeling direct na realisatie al een solide volwassen uitstraling.

Een van de ontwikkelaars geeft aan dat zij ook in leefomgeving willen vermijden dat ouderen de hele tijd worden geconfronteerd met hun leeftijd. Zij probeert de ouderen actief te betrekken bij de samenleving. In het verleden zou hier mogelijk te weinig aandacht aan zijn besteed.

Tot slot wordt ook het belang van het beheren van de openbare ruimte aangegeven (N=1), zodat de omgeving haar kwaliteit behoudt.

3.2.8 Voorzieningen

Ook hierbij wordt aangegeven wordt dat niet leeftijd, maar de leefstijl bepalend is voor welke voorzieningen ouderen in de directe omgeving van hun woning willen hebben (N=3).

De ontwikkelaars geven aan dat ouderen graag voorzieningen als een supermarkt, winkelcentra en in de buurt van hun woning hebben (N=5). Ook de nabijheid van openbaar vervoer wordt genoemd als een voorziening die in de directe nabijheid (loopafstand) van de woning moet liggen (N=3). Een van

de ontwikkelaars geeft aan dat hij nabijheid van openbaar vervoer nog niet is tegengekomen als wens van ouderen (N=1).

Ook het aanbieden van een fysiotherapeut en verschillende niveaus van zorg wordt waardevol gevonden (N= 3). Een van de ontwikkelaars geeft aan dat ook dit afhangt van de ontwikkeling (N=1). Het is fijn als deze zorg beschikbaar is, maar het mag niet prominent aanwezig zijn (N=1). En ouderen moeten vrij zijn om te kiezen of ze wel of geen gebruik maken van deze zorg (N=1).

In een aantal gevallen maken winkels, horeca en zorg onderdeel uit van de ontwikkeling, dit is afhankelijk van de mogelijkheden en de context van een project (N=1). Soms kan gebruik worden gemaakt van voorzieningen die er al zijn, soms moet alles vanaf nul worden gerealiseerd (N=1).

De mogelijkheid tot sociale interactie in de directe omgeving van de woning wordt door ouderen van groot belang gevonden (N=6). Er is behoefte aan activiteiten en voorzieningen als een gymzaal, een restaurant of bijvoorbeeld een kas waar ouderen kunnen tuinieren (bij gebrek aan eigen buitenruimte). Van groot belang is wel dat deelname aan activiteiten vrijwillig is.

Door een aantal ontwikkelaars (N=2) wordt een community manager of vastgoedmanager ingeschakeld om de levendigheid en betrokkenheid in de woongemeenschap te waarborgen.

3.2.9 Succesvolle proposities

De meeste ontwikkelaars ontwikkelen per ontwikkeling een concept die op de locatie en doelgroep is toegesneden (N=6). Een aantal ontwikkelaars heeft wel een meer generiek concept ontwikkeld (N=3).

Een van de ontwikkelaars heeft een full service concept (Hamlet) met voorzieningen als receptie, bieb en medische faciliteiten uitgewerkt. Dit concept is op dit moment nog niet gerealiseerd.

Ook is het concept Hofleven uitgewerkt. Dit concept kan op verschillende schaalniveaus worden uitgewerkt. Het betreft levensloopbestendige woningen, met een grote begane grondvloer, beperkte boven ruimte (logeerkamer) en een gemeenschappelijke tuin. Dit laatste is een essentieel onderdeel van het concept. De woningen zelf hebben weinig privé buitenruimte.

Tot slot is het senior smart living concept uitgewerkt. Dit concept is geen specifiek bouwplan, maar eerder een visie en aanpak voor ouderenhuisvesting, die ze proberen te integreren in verschillende projecten. Dit kan bestaan uit zowel appartementen als grondgebonden woningen. Hiermee wil men ouderen voorzien van een actieve en zorgeloze leefomgeving, waarbij sociale interactie en gemakkelijk contact met anderen centraal staan. Het concept richt zich op ouderen die nog steeds een actief leven willen leiden en niet willen verhuizen naar traditionele ouderenhuisvesting. Men probeert ouderen te betrekken voordat het stadium wordt bereikt dat ouderenhuisvesting nodig is. Het concept is gebaseerd op het behoud van zelfstandigheid, vrijheid en sociale interactie.

3.2.10 Trends

Een van de ontwikkelaars (N=1) signaleert dat ouderen eerder na lijken te denken over verhuizen. Men ziet meer verhuisbewegingen bij jongere senioren.

Verder wordt aangegeven dat het autobezit afneemt (N=1), deelauto's en OV worden ook voor ouderen steeds normaler. Terwijl er aan de andere kant ook wordt gesignaleerd (N=1) dat ouderen veel waarde hechten aan de auto, het geeft hen zelfstandigheid, veelal bezitten zij dan ook een auto.

Investeren in parkeerplaatsen wordt op de lange termijn niet rendabel gevonden en op de korte termijn is het zelfs een knelpunt in de haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen (N=1).

Een aantal ontwikkelaars signaleert (N=2) dat woongroepen steeds populairder worden, voortkomend uit de wens een gemeenschap te vormen.

Een ontwikkelaar (N=1) geeft aan dat indien voldoende flexibiliteit wordt geboden in de woningen en er wordt gezorgd voor bepaalde basisvoorzieningen, dit de ontwikkeling van de woonvraag kan bevorderen. Ook wordt benadrukt dat ouderenhuisvesting een integraal onderdeel moet zijn van de totale gebiedsontwikkeling en dat er gekeken moet worden naar de markt en doelgroepen.

Aangegeven wordt dat de scheiding tussen verpleeghuiszorg en reguliere woningen vervaagt.

Een aantal ontwikkelaars (N=2) geeft verder aan dat de vraag naar kleinere woningen stijgt als gevolg van de gestegen rente en de beperktere leenmogelijkheden. Wel voorziet een van de ontwikkelaars (N=1) een stabilisatie van de bouwkosten, een daling van de woonprijzen en een stabilisatie van de rente, dit maakt de realisatie van woningen die voldoen aan de wensen van ouderen naar de toekomst toe beter haalbaar.

Een van de ontwikkelaars (N=1) geeft aan dat te realiseren woningen ook naar de toekomst toe goed inzetbaar moeten blijven, ook als de vergrijzing afneemt. Dit vraagt om een flexibele woningconcepten.

4. Synthese

4.1 Bevindingen literatuurstudie en interviews

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen uit de literatuurstudie en de gehouden interviews weergegeven.

In de literatuurstudie is allereerst ingegaan op de Nederlandse woonopgave en de woningbouwopgave voor ouderen zoals deze door de Rijksoverheid is geformuleerd. Voor 2030 moeten 290.000 woningen voor ouderen zijn gerealiseerd. Zodat ouderen naar geschikte woningen verhuizen en zo enerzijds langer zelfstandig thuis kunnen wonen en anderzijds woningen vrijmaken voor gezinnen waardoor de woningcrisis in Nederland deels opgelost kan worden. Hiermee is de context geschetst voor de onderzoeksvraag die in deze scriptie centraal staat.

Vervolgens is een beeld geschetst van het proces om te komen tot een besluit om te verhuizen en welke rol woonwensen hierin spelen. Dit is een complex proces waarin een veelvoud aan factoren een rol speelt. De woontevredenheid van mensen blijkt hierin een grote rol te spelen. Op het moment dat mensen, en ook ouderen, tevreden zijn over hun woning, komen zij niet snel tot de wens te verhuizen. En als mensen geen wens om te verhuizen hebben formuleren zij ook nog geen woonwensen ten aanzien van een nieuwe woning. Ouderen blijken over het algemeen erg tevreden met hun woning. En zij blijken ook niet erg verhuisbereid. De woning en de directe woonomgeving zijn factoren die een rol spelen in het besluit om te komen tot een verhuizing. Door de ontwikkelaars wordt aangegeven dat er wel degelijk vraag is vanuit de ouderen. Maar dan moeten de woningen wel voldoen aan hun wensen.

Uit eerder uitgevoerd onderzoek blijkt dat een groot deel van de ouderen niet bereid is te verhuizen, zij zijn gehecht aan de woning waarin zij wonen en de omgeving hiervan. Deze ouderen zijn eerder geneigd de woning aan te passen als hun gezondheid hierom vraagt dan te verhuizen. Het deel van de ouderen dat wel wil verhuizen geeft aan geen woning te kunnen vinden die aan hun wensen voldoet. Dit wordt ook onderschreven door de ontwikkelaars. Zij geven aan dat het van groot belang is de ouderen zelf te vragen wat zij wensen.

Zowel in de literatuur als uit de interviews met ontwikkelaars blijkt dat dat verhuizen voor ouderen met een koopwoning in bijna alle gevallen een stap achteruit is. De hypotheek van de huidige woning is in veel gevallen nagenoeg afgelost. Verhuizen naar een nieuwe woning brengt vaak een verhoging van de hypotheeklasten met zich mee. (Wel kan dit in deze tijd worden afgezet tegen de energielasten van een nieuwe woning.) Daarnaast is verhuizen naar een nieuwe woning vaak ook een stap terug in de beschikbare ruimte. Zeker als hiervoor dan ook nog meer moet worden betaald dan voelt dit als een achteruitgang. Een nieuwe woning moet dan wel veel voordelen bieden om dit nadeel op te heffen. Dat maakt het des te belangrijker dat de ouderen zelf betrokken worden, dat niet voor hen wordt gedacht maar dat aan henzelf wordt gevraagd wat zij wensen.

Ontwikkelaars geven ook aan dat het aanspreken van mensen als ouderen eerder een negatieve dan een positieve reactie oproept. Gekoppeld hieraan is het weinig succesvol om ouderen te verleiden te verhuizen naar een passende woning door deze woning aan te prijzen als een voor ouderen geschikte woning.

In de literatuur wordt een beeld geschetst van de woonwensen van ouderen. Hierbij is een onderverdeling gemaakt naar de wensen voor de woning, de woonomgeving en de voorzieningen. Opvallend is dat enerzijds wordt aangegeven dat de groep ouderen zeer divers is en dat er anderzijds wel een generiek beeld wordt gegeven van de woonwensen van ouderen. Het gaat hierbij

voornamelijk om wensen die voor ouderen worden bedacht en niet door de ouderen zelf. Aangegeven wordt wat een geschikte woning voor ouderen is. Dit ziet op de functionele aspecten, zaken die inspelen op de mogelijke woonbehoefte van ouderen. Terwijl wensen aangegeven door de ouderen zelf meer zien op hoe een woning eruitziet en het sociale aspect hiervan, aansluitend bij hun leefstijl. Ouderen richten zichzelf in belangrijke mate op de woonwensen en veel minder op de woonbehoefte.

Woonbehoefte als drempelloos, gelijkvloers, brede doorgangen, beugels in badkamer en toilet en trapliften worden door ouderen zelf niet aangegeven, tenzij zij zelf door een beperking hiertoe gedwongen worden. Dit kan verklaard worden uit het feit dat mensen niet geconfronteerd willen worden met het ouder worden. Iedereen wordt ouder maar niemand wil het zijn. Ontwikkelaars nemen deze zaken in een aantal gevallen wel mee in de realisatie van woningen voor ouderen, zonder hier veel ruchtbaarheid aan te geven. Het gaat hierbij dan om zaken die ook het gebruiken van de woning door een andere doelgroep dan de ouderen niet in de weg staat.

Ontwikkelaars geven aan dat eerder de levensstijl van mensen bepaalt welke woonwensen zij hebben dan het feit dat zij ouder worden. Het gaat hierbij dan om wensen voor woning zelf en de woonvorm (bijvoorbeeld; zelfstandig, vrijstaand, rijwoning, appartement, gedeelde voorzieningen of juist niet). Dit aspect komt in de literatuur nauwelijks naar voren.

Er kunnen wel een aantal generieke woonwensen worden aangegeven die zowel door in de literatuur als door de ontwikkelaars worden onderschreven. Ouderen hechten veel waarde aan kwaliteit en ruimte zowel in de woning als daarbuiten. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in de wens tot meerdere slaapkamers, zodat ook kinderen en kleinkinderen kunnen blijven logeren. Ook hechten ouderen veel waarde aan privacy en regie over het eigen leven. Ook als er gemeenschappelijke functies of voorzieningen worden gedeeld in de nieuwe woning, dan willen zij zelf kunnen beslissen of zij hier gebruik van maken of niet. Zij willen nergens toe verplicht worden.

Verder worden zaken als een parkeerplaats voor de auto, bergingsruimte, ruimte voor de (elektrische) fiets en oplaadmogelijkheden voor auto en fiets worden van belang gevonden. Ook hebben ouderen graag voorzieningen in de directe nabijheid van de woning. Hierbij gaat het dan voornamelijk om zogenaamde eerst primaire voorzieningen als arts, apotheek en supermarkt.

De wijze waarop dit vertaald wordt in een ontwerp voor een woning is vervolgens maatwerk.

De wijze waarop ontwikkelaars de woonwensen van ouderen benaderen verschilt wezenlijk van de benadering in het beleid van de Rijksoverheid en het vakgebied. Ontwikkelaars vragen het aan de ouders, terwijl in het beleid uitgegaan wordt van wat men denkt dat goed is voor ouderen. Deze laatste benadering lijkt weinig succesvol als het gaat om het laten doorstromen van ouderen op de woningmarkt.

De ontwikkelaars hebben direct contact met de doelgroep voor de locatie die zij willen gaan ontwikkelen. Zij hechten veel belang aan participatie en zetten hiervoor ook verschillende werkvormen in (workshops, bijeenkomsten, spelvormen). Zij vragen direct aan de doelgroep wat hun wensen zijn. De grotere ontwikkelaars spelen in op de woonwensen van ouderen door bij elke ontwikkeling ook de beschikbare openbare gegevens te analyseren. Dit vertalen zij dan naar het te realiseren programma voor de betreffende locatie. Wel geven zij aan dat er een grens zit aan het kunnen verwezenlijken van individuele wensen. Het gaat niet om het ontwerpen van één woning in particulier opdrachtgeverschap, maar om het ontwikkelen van een groter programma aan woningen voor een bepaalde doelgroep. In feite benaderen de ontwikkelaars de doelgroep ouderen net zoals zij elke andere doelgroep benaderen.

Het ontwikkelen van een enkele propositie voor ouderen is dan ook niet haalbaar. Een aantal ontwikkelaars heeft wel een propositie ontwikkeld. Deze zijn echter dan wel nog niet gerealiseerd, dan wel zijn er nog geen ervaringsgegevens van bekend.

Naast het in beeld brengen van de woonwensen is ook gekeken naar het krachtenveld waarbinnen de woningbouwontwikkeling voor ouderen plaatsvindt. De realisatie van woningen voor ouderen vindt plaats in het speelveld waarin de private sector een grote rol speelt. De overheid stond tot voor kort op grotere afstand. Op dit moment verandert dit, de overheid gaat zich nadrukkelijker met de woningbouw in Nederland bemoeien. Dit sluit aan bij de theorie over ecologische veerkracht van systemen. Het systeem past zich aan als gevolg van de invloeden die op dit systeem worden uitgeoefend. Dat de overheid zich intensiever bemoeit met de woningbouw vertaalt zich ook in het Programma Wonen en zorg ouderen.

Ontwikkelaars maken zich wel zorgen over de woningbouwproductie voor ouderen. Zij geven aan dat er onvoldoende sprake is van een integrale benadering tussen gemeente, zorginstellingen en ontwikkelaars. De focus op en van partijen in het speelveld verschilt per ontwikkeling en hangt af van doelgroep en locatie. Vooral bij gemeenten mist echter de focus op deze opgave. Gemeenten hebben wel aandacht voor ouderen in beleid, maar dit leidt nog tot weinig concrete resultaten. De geformuleerde rijksopgave komt nog niet tot uiting in resultaten bij de gemeenten. Dit is zorgelijk aangezien de gemaakte afspraken in de regiodeals door gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Ontwikkelaars roepen dan ook op om woningbouw voor ouderen integraal onderdeel te maken van de totale gebiedsontwikkeling.

5. Conclusie en aanbevelingen

5.1 Conclusie

In deze scriptie staat de volgende onderzoeksvraag centraal:

Op welke wijze houden ontwikkelorganisaties rekening met woonwensen van ouderen in woningbouwplannen?

Kort gezegd kan gesteld worden dat **de** woonwensen van ouderen niet te definiëren zijn. De doelgroep is zo divers en daarmee de wensen van deze groep dat er geen eenduidig beeld van de woonwensen van ouderen geschetst kan worden. Ontwikkelaars geven aan dat eerder de levensstijl van mensen bepaalt welke woonwensen zij hebben dan het feit dat zij ouder worden. Het gaat hierbij dan om wensen voor woning zelf en de woonvorm (bijvoorbeeld; zelfstandig, vrijstaand, rijwoning, appartement, gedeelde voorzieningen of juist niet). Daarnaast bepaalt ook het al dan niet ervaren van fysieke of mentale beperkingen de woonkeuze van ouderen. Hierbij gaat het dan eerder om een gedwongen keuze dan een vrijwillige wens.

Ouderen moeten en kunnen daarom niet als een homogene groep benaderd worden. Het is juist van groot belang maatwerk te leveren en in te spelen op de wensen van een doelgroep op een specifieke locatie.

Ontwikkelaars zien ouderen als gevolg van de vergrijzing als een belangrijke doelgroep. Zij houden hiermee in hun ontwikkelingen rekening. Ontwikkelaars bepalen veelal op basis van direct contact met de doelgroep en analyse van openbaar beschikbare gegevens welk programma zij voor de betreffende locatie ontwikkelen. Alleen op deze wijze kunnen zij inzichtelijk maken wat de vraag is op de betreffende locatie en zo een programma realiseren wat verkocht, dan wel verhuurd wordt.

Het ontwikkelen van een enkele propositie voor ouderen is, gezien de diversiteit van de doelgroep, dan ook niet haalbaar. Volgend uit de conclusie dat de woonwensen van ouderen zeer divers zijn, zal een propositie maar een bepaald deel van de doelgroep ouderen aanspreken. Om alle ouderen die wensen te verhuizen aan te spreken dan wel ouderen over te halen te verhuizen zullen verschillende proposities nodig zijn. Ontwikkelaars erkennen dit door per locatie te bepalen welke woningen zij voor de oudere doelgroep moeten realiseren.

In feite benaderen ontwikkelaars de doelgroep ouderen niet anders dan elke andere doelgroep. Zij willen voor elke doelgroep kwalitatief goede woonomgevingen realiseren. Deze benadering lijkt beter aan te sluiten bij de wijze waarop de doelgroep benaderd wil worden dan de wijze waarop de Rijksoverheid de doelgroep ouderen benaderd.

De Rijksoverheid gaat er in het Programma wonen en zorg ouderen vanuit dat door het realiseren van levensloopbestendige woningen en geclusterde woningen en het geven van de juiste voorlichting aan ouderen zij bewogen kunnen worden te verhuizen. Doordat hierdoor vervolgens woningen vrijkomen voor gezinnen kan de woningcrisis worden opgelost. Zij richt zich hierbij voornamelijk op de woonbehoeften die ouderen hebben of mogelijk krijgen, terwijl inspelen op de woonbehoefte niet leidt tot het vergroten van de bereidheid om te verhuizen. Als het laten doorstromen van ouderen de oplossing voor de woningcrisis is dan is het juist van groot belang dat de ouderen die wel willen verhuizen ook een woning naar kunnen vinden die aansluit bij hun woonwensen. En dus is het van belang te weten waaraan deze woning dan moet voldoen. Pas dan ontstaat de bereidheid daadwerkelijk te verhuizen.

Om de woningcrisis duurzaam op te lossen is het enerzijds noodzakelijk ouderen op een andere wijze te benaderen, hen serieus te nemen en onderdeel te maken van het proces van woningbouwontwikkeling. Praat men hen en niet over hen en laat hen beslissen wat zij wensen in plaats van te bepalen wat goed voor hen is. Alleen door woningen te realiseren die aansluiten bij de woonwensen van de ouderen zelf kan de gewenste doorstroming op de woningmarkt worden bewerkstelligd.

Het is echter noodzakelijk niet alleen te bouwen waar nu behoefte aan bestaat, maar er ook voor te zorgen dat de gerealiseerde woningen in de toekomst nog goed bruikbaar zijn. Omdat na 2030 de vergrijzing afneemt is inzetten op woningen die alleen geschikt zijn voor ouderen niet duurzaam. Ontwikkelaars spelen hier al op in door in te zetten op een breed inzetbaar product, zodat de woningvoorraad ook op de lange termijn inzetbaar blijft.

5.2 Aanbevelingen

In deze scriptie is gekeken naar de wijze waarop ontwikkelaars rekening houden met de woonwensen van ouderen. Naast ontwikkelaar is nog een groot aantal andere partijen betrokken bij de woningbouwontwikkeling van ouderen. Dit betreft onder andere provinciale en gemeentelijke overheden, woningbouwcorporaties. Het verdient aanbeveling ook te onderzoeken op welke wijze deze partijen invulling geven aan de woonwensen van ouderen.

Aansluitend hierop verdient het ook aanbeveling nader te onderzoeken wat gemeenten nodig hebben om het beleid voor ouderen om te zetten in concrete resultaten. Zodat gemeenten hun rol in het speelveld beter op kunnen pakken.

Ook verdient het aanbeveling nader onderzoek te doen naar de wijze waarop in het Programma Wonen en ouderen wordt ingestoken op de woonbehoefte van ouderen en de wijze waarop ouderen hierop reageren. Het programma kan dan verrijkt worden met input van ouderen zelf en op deze wijze beter aansluiten bij de wensen van de ouderen.

Dit kan dan vervolgens ook mee worden genomen in de voorlichting over het programma aan ouderen. Zodat zij aangesproken worden op de wijze waarop zij aangesproken willen worden.

5.3 Reflectie

Bij aanvang van dit onderzoek had ik de verwachting dat uit mijn onderzoek zou blijken dat door ontwikkelaars in gebiedsontwikkeling niet veel rekening wordt gehouden met de woonwensen van ouderen. Het tegendeel bleek waar. Ontwikkelaars blijken wel degelijk rekening te houden met de wensen van ouderen en hen ook actief te betrekken bij de ontwikkeling van woningen. Zodat woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de wensen van deze ouderen.

Wat ik niet had verwacht, was dat uit mijn onderzoek zou blijken dat de overheid en dan met name de Rijksoverheid met haar programma en de wijze van communiceren over en met ouderen de plank volledig mis lijkt te slaan. Deze conclusie gaat verder dan het beantwoorden van mijn onderzoeksvraag, maar was te opvallend en interessant om niet op te nemen in deze scriptie. Het onderzoek levert hiermee een interessante bijdrage aan de discussie over woonwensen van ouderen in het vakgebied.

Bibliografie

- Abramsson, M. A. (2016). Changing Preferences with Ageing –Housing Choices and Housing Plans of older people. *Housing, Theory and Society*, pp. Vol. 33, No. 2, 217–241.
- Annink, A. (2018). *Een leven lang plezierig wonen, Een onderzoek naar het woonplezier van zelfstandig wonende ouderen in Nederland*.
- Beach, L. R. (1982). The expectation-threshold el of reproductive decision making. *The Journal of Social Psychology*, pp. 103:265-276.
- Boeije, H., Verkaik, R., Groot, K. de, Kappen, H., Korevaar, J. (2019). *Kwaliteit van leven van langer thuiswonende ouderen, sessies met de praktijk*. Utrecht: Nivel, Kennis voor betere zorg.
- Boelhouwer, P. J. (2022). De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief.
- Burton, E., Mitchell, L. (2006). *Inclusive urban design: Streets for life*. Amsterdam: Architectural Press Elsevier.
- Callaghan, L. (2008, maart). Social well-being in extra care housing: An overview of the literature. *PSSRU Discussion Paper 2528*.
- Carpenter, S.R., Westley, F. & Turner, G. (2005). Surrogates for resilience of social-ecological systems. *Ecosystems* 8(8), pp. 941-944.
- Coaffee, J., Lee, P. (2016). *Urban Resilience: Planning for risk, crisis and uncertainty*. Palgrave.
- Daalhuizen, F., Dam, F. van, Groot, C. de, Schilder, F., Staak, M. van der. (2019). *ZELFSTANDIG THUIS OP HOGE LEEFTIJD Verkenning van knelpunten en handelingsperspectieven in beleid en praktijk*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dam, F. van, Daalhuizen, F., Groot, C., de, Middelkoop, M. van, Peeters, P. (2013). *VERGRIJZING EN RUIMTE, Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Uitgeverij Plan Bureau voor de Leefomgeving.
- Deurloo, W. A. V. Clark, M. C.,. (2006). Aging in place and housing over-consumptio. *Journal of Housing Built Environ*, pp. 21:257–270.
- Diaz-Serrano, L. (2006). Housing Satisfaction, Homeownership and Housing Mobility: A Panel Data Analysis for Twelve EU Countries . *IZA Discussion Papers*, p. No. 2318.
- Dijk, W. van, Dijkstra, R., Van der Vliet, A. (2022). Wel of niet verhuizen dat is de vraag. *Regie over volkshuisvesting, Een brede wetenschappelijke blik op de rol van de Rijksoverheid*, pp. 62-70.
- Erickson, M. A., Krout, J., Ewen, H., Robison, J. (2008). Should I Stay or Should I Go? Moving Plans of Older Adults. *Journal of Housing for the Elderly*, pp. 20:3, 5-22.
- Folke, C. (2006). Resilience: The emergence of a perspective for social-ecological systems analyses. *Global Environment Change*, 16(3), 253-267.
- Folke, C., Carpenter, S., Elmqvist, T., Gunderson, L., Holling, C.S. and Walker, B. (2002). Resilience and sustainable development: Building adaptive capacity in a world of transformations, *AMBIO: A Journal of the Human Environment* 31(5), 437-440.

- Folke, C., Carpenter, S., Walker, B., Scheffer, M., Chapin, T. & Rockstrom, J. (2010). Resilience thinking: Integrating resilience, adaptability and transformability. *Ecology and Society*, 15(4), pp.20-28.
- Groot, C. d. (2020). *Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt*, Utrecht: Rabobank.
- Groot, C. de , Dam, F. van, Daalhuizen, F. (2/2014). Honkvast in een koopwoning: vergrijzing, verzilvering en woningaanpassingen. *Tijdschrift over ouder worden & samenleving Gerōn*, pp. 27-29.
- Groot, C. de, Manting, D., Boschman, S. (2008). *Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland*. Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Gunderson, L.H. ,Holling, C.S. (2002). Resilience and adaptive cycles, in L.H. Gunderson & C.S. Holling (Eds) *Panarchy: Understanding Transformations in Human and Natural Systems*. Washington, DC: Island Press.
- Hanssen, E. B., Gottschalk, G. (2006). What Makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move? *Housing, Theory and Society*, pp. Vol. 23, No. 1, 34–54.
- Harding, A. P. (2018). Supply-side review of the UK specialist housing market and why it is failing older people. *Housing, care and support*, pp. VOL. 21 NO. 2, p. 41-50.
- Heurkens, E. (2009). *Changing public and private roles in urban area development in the Netherlands*. Amsterdam/Delft: The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU), The New Urban Question – Urbanism beyond Neo-Liberalism.
- Heurkens, E. (2012). Private sector-led urban development projects: Management, partnerships and effects in the Netherlands and the UK. *Architecture and the Built Environment*, n. 4, p. 1–480.
- Heurkens, E. (2017). Private sector-led urban development, Characteristics, typologies, and practices. In E. Heurkens, *T&F Routledge Companion to Real Estate Development*, (pp. 107-121).
- Heurkens, E.W.T.M.; Daamen, T.A. (2020). Dit zijn de spelers en financieringsrollen bij gebiedstransformatie. *Gebiedsontwikkeling.nu*.
- Hillcoat - Nalletamby, S. Ogg, J.†. (2014). Moving beyond ‘ageing in place’: older people’s dislikes about their home and neighbourhood environments as a motive for wishing to move. *Ageing and Society*, pp. Volume 34 / Issue 10 / pp. 1771 - 1796.
- Holling, C. (1973). Resilience and stability of ecological systems, *Annual Review of Ecological Systems* n. 4. pp. 1-23.
- Holling, C.S. (1996). Engineering resilience versus ecological resilience, in P.C. Schulze (Ed.) *Engineering Within Ecological Constraints*,. pp. 31-44 (Washington, DC, National Academy Press).
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Iersel, J. van, Leidelmeijer, K. (2010). *Senioren op de woningmarkt, Nieuwe generatie, andere eisen en wensen*. Den Haag: RIGO Research en Advies BV in opdracht van Ministerie van VROM.
- Iersel, J. van, Leidelmeijer, K., Buys, A. (2009). *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage*. Amsterdam: RIGO Research en Advies BV in opdracht van VROM WWI.

- IJsselstein, W. (2013). *Woonwensen nieuwe generatie ouderen in Nederland*. Groningen: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen .
- Ipsos Facto Beleidsonderzoek. (2016). *Landelijk onderzoek lokaal beleid seniorenhuisvesting 2016*. Den Haag.
- Jong, P. de, Rouwendal, J., Hattum, P. van, Brouwer, A. (2012). *Housing preferences of an ageing population: Investigation in the diversity among Dutch older adults*. Netspar Discussion Papers.
- Jonge, J. de, de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Helder, C., de minister voor Langdurige Zorg en Sport. (27 juni 2023). Kamerbrief Tweede Kamer Voortgang programma Wonen en zorg voor ouderen. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Kam, G.R.W. de, Needham, D.B. (2004). *Een hele opgave: over sociale cohesie als motief bij stedelijke herstructurering*. Nijmegen.
- Kemperman, A., Timmermans, H. (2014). Green spaces in the direct living environment and social contacts of the aging population. *Landscape and urban planning*, pp. 44-54.
- Knip, S. (4/2018). Senioren gaan woningmarkt vlottrekken. *Gerōn, Tijdschrift over ouder worden & samenleving*, pp. 42-45.
- Kreeft, R. (2015, januari). Huisvesting ouderen vraagt visie van gemeenten. *Gerōn, Tijdschrift over ouder worden & samenleving*, pp. 51-53.
- Kullberg, J., Ras, M. (2004). *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperking*. Den Haag: Planbureau, Sociaal Cultureel.
- Landale, N. S. (1985, Mei). Constraints, satisfaction and residential mobility: Speare's model reconsidered. *Demography*, pp. Vol. 22, No. 2 , pp. 199-222.
- Lange, P. de, Witter, Y. (2014). Hoe ouderen steeds diverser wonen.
- Leidelmeijer, K., Iersel J. van, Leering, D. (2017). *Monitor Investeren in de toekomst, Ouderen en langer zelfstandig wonen*. Amsterdam: Rigo, In Fact, Q-Delft.
- Matthews, T., Stephens, C. (2017). Constructing Housing Decisions in Later Life: A Discursive Analysis of Older Adults' Discussions about their Housing Decisions in New Zealand. *Housing, Theory and Society*, pp. Vol. 34, No. 3, pp. 343–358.
- Meijer, C. (2022, januari). Hoe veerkrachtig zijn gebiedsontwikkelingsmodellen? Bergen op Zoom: Essay module 2 MCD 18 Urban Resilience.
- Michael, Y.L. , Green, M.K., Farquhar, S.A. (2004, december). Neighborhood design and active aging. *Health & Place*, pp. 734–740.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk Relaties. (2011). *Woonvisie*. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2022). *Programma Wonen en Zorg voor Ouderen*.
- NEPROM. (2016). *Ruimte maken voor het nationaal geluk: De vernieuwing van het wonen, werken en winkelen*. Voorburg: NEPROM.

- Oswald, F., Jopp, D., Rott, C., Wahl, H.W. (2010). Is aging in place a Resource for or Risk to Life Satisfaction?
- Panteia. (2013). De innovativiteit van het MKB in 2013. Zoetermeer.
- Penninx, K., Royers, T. (2007). *Werken aan een uitnodigende leefomgeving voor ouderen: een handreiking voor welzijn ouderen*.
- Pirinen, A. (2016). Housing Concepts For and By the Elderly: From Subjects of Design to a Design Resource. *Journal of Housing For the Elderly*, pp. 30:4, 412-429.
- Porter, L. & Davoudi, S. (2012). The politics of resilience for planning: a cautionary note. pp. 329-333.
- Prins, L., Tillema, M., Vries, P. de. (2019). *Ouderen op de koopwoningmarkt, Het huidige en toekomstige woningbezit van de 75-plussers en hun verhuisdynamiek*. Kadaster.
- Rioux, L. Werner, C. (2011). Residential satisfaction among aging people living in place. *Journal of Environmental Psychology*, n. 31, pp. 158 - 169.
- Rouwendal, J. (2018). *De woontevredenheid van ouderen in Nederland*. Amsterdam: Network for studies on Pensions, Aging and Retirement / Netspar Design Paper 110.
- Schellekens, E. (2010). *Samenvatting 'Wat beweegt ouderen op de woningmarkt?'* Houten: Laagland Advies.
- Schiemberg, L. M. (2003). Factors influencing expectations to move or age in place at retirement among 40- to 65-year-olds. *Journal of Applied Gerontology, The Southern Gerontological Society*, pp. Vol. 22 No. 1, pp. 19-41 .
- Schilder, F. (2019). *Grijze haren, groene huizen, Over waarom langer zelfstandig wonende ouderen hun*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F., Buitelaar, E., Daalhuizen, F., Groot, J., Hanou, M., Lennartz, C., Staak, M. van der. (2021). *Wonen na de verkiezingen. Het woningtekort wordt in de regio opgelost*. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving.
- Speare, A., Jr., Goldstein, S., Frey, W. H. (1975). *Residential Mobility, Migration, and Metropolitan Change*. Cambridge: Ballinger Publishing Company.
- Staak, M., van der, Schilder, F., Daalhuizen, F. (2020). *Samen en oud in 2030*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Straaten, B. van, Triest, N. van, Eeden L. van. (2020). *Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond? Lessen van tien initiatiefnemers*. Den Haag: Platform31.
- Stuart-Fox, M., Kleinpier, T., Ligthart, D., Blijie, B. . (2022). *Wonen langs de meetlat, Resultaten van het WoonOnderzoek 2021*. Den Haag: ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Timmermans, E., Schaap, L., Visser, M., Ploeg, H. van der, Wagtendonk, A., Pas, S. van der, Deeg, D. (2016). The association of the neighborhood built environment with objectively measured physical activity in older adults with and without lower limb osteoarthritis. *BMC Public Health*, pp. 16:710 DOI 10.1186/s12889-016-3347-8.

- Verheul, J.W., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F. van Zoest,. (2019). Leren van stedelijke transformaties; Over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. *Stedelijke Transformatie, Platfom 31*.
- Vrieler, A., Heegde, H., ter. (2021). *Blijven of een volgende stap? Een onderzoek naar de verhuis- en woonwensen van actieve en vitale ouderen*. Utrecht: AM, Woningmarkt in zicht.
- Walker, B., Holling, C.S., Carpenter, S.R., Kinzig, A. . (2004). Resilience, adaptability and transformability in social-ecological systems. *Ecology and Society*, 9(2).
- Weeks, L., Keefe, J., Macdonald, D. (2012). Factors Predicting Relocation Among Older Adults. *Journal of Housing For the Elderly*, pp. 26:4, 355-371.
- World Health Organization. (2007). *Global Age-friendly Cities*. Geneva: WHO Press.
- Zeeuw, F. de. (2018). *Zo werkt gebiedsontwikkeling*. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.

Geraadpleegde websites:

[Gemeenten: gebrekkige doorstroming ouderen oorzaak van problemen woningmarkt \(nos.nl\)](#)

[Wethouder Zita Pels: doorstroming is de sleutel in de Amsterdamse wooncrisis \(parool.nl\)](#)

Bijlagen

Bijlage 1 Interviewvragen

Semi-gestructureerde vragenlijst

Op welke wijze houden ontwikkelorganisaties rekening met woonwensen van ouderen in woningbouwplannen?

Toelichting

Zoals afgesproken neem ik het gesprek op en laat een transcriptie meelopen. Mag deze openbaar worden of liever niet? Dan wordt het een vertrouwelijke bijlage. Het filmpje bewaar ik tot een maand na mijn afstuderen. Transcripties worden bij mijn scriptie gevoegd.

Starten met voorstellen, welke functie, welke opleiding ik doe. En welk onderzoek ik nu voor mijn scriptie doe.

Bedoeling is een gesprek te voeren over de wijze waarop jullie als organisatie je met huisvesting voor ouderen bezighouden. Hoe jullie bepalen wat te bouwen en voor wie en aan welke eisen dat moet voldoen. Met welke partijen jullie samenwerken in de ontwikkelingen. Aan welke ontwikkelingen jullie nu werken en of daar woningen voor ouderen in worden gerealiseerd. Het gesprek wil ik beperken tot deze context, zodat ik met de informatie uit de gesprekken die ik voer de onderzoeksvraag kan beantwoorden.

Ter verduidelijking: Ouderen worden in de literatuur omschreven als 55+. Ik onderscheid twee groepen ouderen: 55-75 jaar en 75+.

Organisatie 5 min

Doel: wat meer context krijgen van de organisatie? Om de vraag te kunnen beantwoorden of er een link is tussen het soort ontwikkelorganisatie en of ze rekening houden met woonwensen van specifieke doelgroepen in dit geval ouderen.

1. Voor welke organisatie werkt u?
2. Zou u vanuit de context iets kunnen vertellen over uw organisatie?
3. Hoe komt uw organisatie tot de beslissingen/hoe wordt bepaald wat te bouwen en voor wie?
4. Hoe maken jullie de afweging tussen vraag en aanbod?
5. Welke producten ontwikkelen jullie?

Doelgroepen 5 min

Doel: meer zicht krijgen op de doelgroepen waarvoor de ontwikkelaar bouwt? Of dit meebeweegt met de demografische trends en of er apart aandacht is voor de doelgroep ouderen. Ook inzicht krijgen of dit intern of extern gestuurd wordt.

1. Wat zijn de belangrijkste doelgroepen waarop uw organisatie zich nu op richt?
2. Aan wie zetten jullie af? Aan de eindgebruikers of aan beleggers?
3. Heeft zich hierin in de afgelopen jaren een verandering voorgedaan?
4. Voorziet uw organisatie hierin veranderingen de komende jaren?
 - a. En op welke wijze speelt uw organisatie daarop in?

5. Richt uw organisatie zich specifiek op de doelgroep ouderen?
 - a. Indien ja, wat is daar de reden voor?
 - b. Zo nee wat is daar de reden voor?
 - c. Is dit een interne of externe motivatie?
6. Differentieert uw organisatie binnen de doelgroep ouderen subdoelgroepen?
7. Welke organisatie kenmerken maken dat u wel of niet rekening houdt met de doelgroep ouderen en hun wensen?

Speelveld houden zij rekening met wensen ouderen – intern of extern gestuurd? 5 min

Doel: meer zicht krijgen op het speelveld waarin woningbouwontwikkelingen plaatsvinden en welk effect dat heeft op de realisatie van woningen. En meer zicht op veranderingen die zich in het speelveld voordoen of mogelijk gaan voordoen.

8. Met wat voor partijen werkt u samen? Welke formeel en welke informeel?
9. Werkt u ook samen met zorgpartijen/ouderen organisaties?
10. Hoe zou u de positie van uw organisatie in dit speelveld beschrijven? Komen partijen naar u toe?
11. Hoe ziet u de rol/positie van de andere spelers?
12. Hoe ervaart uw organisatie de samenwerking in het speelveld?
 - a. Wat ontbreekt er nog en wat zou moeten stoppen?
13. Ziet uw organisatie de afgelopen jaren veranderingen optreden in het speelveld?
 - a. Zo ja, welke zijn dat?
14. Verwacht uw organisatie veranderingen in het speelveld de komende jaren?
 - a. Zo ja, welke zijn dat?

Eisen en wensen woningen/leefomgeving 15 min

Doel: meer zicht op de wijze waarop rekening wordt gehouden met wensen van doelgroepen en dan specifiek ouderen. Of er specifiek woningen voor ouderen worden gerealiseerd of niet. Of ook aanvullende zaken worden gerealiseerd mbt woonomgeving of voorzieningen of dat organisaties zich alleen richten op de woningen. En op welke wijze dat bepaald wordt.

15. Wat bepaalt of met wensen vanuit verschillende doelgroepen rekening wordt gehouden?
16. Welke typen woningen realiseert uw organisatie voor ouderen?
(huur/koop/appartement/grond gebonden woning)?
17. Hoe bepaalt uw organisatie waaraan de woningen voor ouderen moeten voldoen?
18. Wat zijn de kenmerken van de gerealiseerde/te realiseren woningen voor ouderen?
 - a. Aan welke eisen moeten deze voldoen?
 - b. En in hoeverre zijn deze afwijkend van reguliere woningen?
19. Stelt uw organisatie ook eisen aan de leefomgeving van de woningen die worden gerealiseerd?
20. Worden hierbij aparte eisen voor de doelgroep ouderen gesteld?
 - a. Zo ja, welke zijn dat?
 - b. Zo nee, wat is hier de reden voor?
21. Worden door uw organisatie ook aanvullende voorzieningen in de ontwikkelingen gerealiseerd?

22. Worden hierbij door uw organisatie of in samenwerking met andere partijen specifieke voorzieningen voor ouderen gerealiseerd?
- Zo ja welke zijn dat?
 - Zo nee wat is daar de reden voor?

Contact doelgroepen 5 min

Doel: meer inzicht in of contact met de doelgroepen tot stand komt en op welke wijze dit gebeurt.

23. Hoe legt uw organisatie contact met de doelgroepen?
- En met de doelgroep ouderen?
24. Krijgt uw organisatie reacties van ouderen op de woningen die binnen uw ontwikkeling worden aangeboden?
25. Worden de woningen die uw organisatie voor oudere realiseert goed verkocht/verhuurd?
- Kunt u inzicht geven in welk prijsniveau woningen voor ouderen worden gerealiseerd? En wat beter verkoopt?
 - En koopt/huurt de boogde doelgroep de woningen?

Huidige ontwikkelingen 10 min

Doel: meer inzicht in ontwikkelingen waar nu aan gewerkt en of daar specifiek rekening met ouderen wordt gehouden. En of de doorlooptijd van deze ontwikkelingen wel de demografische ontwikkelingen volgt.

26. Aan welke woningbouwontwikkelingen werkt uw organisatie op dit moment?
27. Wat is de doorlooptijd van deze ontwikkelingen (gemiddeld van start tot realisatie)?
28. Worden in deze ontwikkelingen ook specifiek woningen voor ouderen gerealiseerd?
29. Wordt hierbij specifiek rekening gehouden met de woonwensen van ouderen?
30. Wordt bij het realiseren van de leefomgeving specifiek rekening gehouden met de wensen van ouderen?
31. Worden specifiek voorzieningen voor ouderen gerealiseerd?

Voorbeelden 5 min

Doel: meer zicht op wat maakt dat een ontwikkeling van woningen voor ouderen geslaagd is en wat niet? Wat zijn de doorslaggevende factoren?

32. Kunt u een voorbeeld geven van een geslaagde ontwikkeling waarin woningen voor ouderen werden gerealiseerd?
33. En een minder geslaagd voorbeeld?
34. Kunt u de oorzaak voor slagen dan wel niet slagen duiden?

Trends

Doel: inzicht in trends die voor de komende tijd worden gezien, worden veranderingen verwacht of juist niet?

35. Welke trends ziet u voor de komende jaren?

Wilt u mij nog een aanvullende opmerking of aanbeveling meegeven?

Bijlage 2 Weergave interviews

Samenvattend verslag interview Danny Diemeer, Diemeer Vastgoed – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 12 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Danny Diemeer van Diemeer Vastgoed en Ciska Meijer, waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe Diemeer Vastgoed hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Danny Diemeer legt uit dat hij zijn ervaringen met ouderen en hun huisvesting in de afgelopen 25 jaar graag wil delen. Daarna vraagt Ciska Meijer aan Danny Diemeer om te vertellen over het vastgoedmanagement en hoe het bedrijf zich verhoudt tot ouderenhuisvesting. Danny Diemeer legt uit dat het bedrijf zich voornamelijk richt op woningbouw, maar ook een klein percentage zorggerelateerde projecten heeft. Hij benadrukt dat zorg, met name voor ouderen, een groeiend onderdeel is. Danny Diemeer legt uit dat ze gespecialiseerd zijn in het ontwikkelen van woningen voor starters, senioren en sociale huur. Danny Diemeer legt uit dat ze geen tussenliggende doelgroepen hebben en dat andere bedrijven goed zijn in het huisvesten van bijvoorbeeld 2-onder 1-kappers en rijwoningen. Diemeer Vastgoed concentreert zich voornamelijk op de starters en senioren.

Daarnaast legt hij uit dat het bedrijf zowel als projectontwikkelaar als conceptontwikkelaar fungeert en dat conceptontwikkeling belangrijk is omdat ontwikkeltrajecten lang duren en locatiegebonden plannen achterhaald kunnen worden door marktomstandigheden en tijd. Hij benadrukt dat het bedrijf trots is op hun vermogen om verschillende doelgroepen, waaronder senioren, jongeren en anderen, te bedienen en dat ze regelmatig communiceren om een actueel klantenbestand te hebben.

Diemeer Vastgoed richt zich op de regio Heerhugowaard en omstreken. Danny Diemeer ziet in deze regio met name een tekort aan grondgebonden woningen voor ouderen.

Ciska Meijer vraagt vervolgens naar de doelgroepen en hoe ze worden onderscheiden. Danny Diemeer legt uit dat de eerste doelgroep algemene ouderen zijn die zich willen oriënteren op de woningmarkt. De tweede doelgroep bestaat uit ouderen die actief op zoek zijn naar een woning, terwijl de derde groep specifiek geïnteresseerd is in gestapelde huisvesting. Hij benadrukt dat er weinig overlap is tussen degenen die geïnteresseerd zijn in grondgebonden woningen en diegenen die geïnteresseerd zijn in appartementen. Hij legt uit dat het bedrijf zich richt op deze verschillende doelgroepen en dat de vraag en interesse van potentiële klanten bepalend zijn voor welke soorten woningen ze ontwikkelen.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of het bedrijf de focus op grondgebonden woningen of appartementen bepaalt op basis van de interesse van de doelgroep. Danny Diemeer legt uit dat het bedrijf feedback verzamelt van potentiële klanten, bijvoorbeeld via nieuwsbrieven, om te bepalen welke type woningen het meest gewenst zijn. Hij geeft ook een voorbeeld van een prijsvraag waarbij het bedrijf de doelgroep direct betrok bij het ontwerpproces van woningen voor senioren. Hij legt uit hoe ze samenwerkten met 40 stellen om ontwerpen te maken en hoe dit resulteerde in een succesvolle inschrijving en ontwikkeling van het project.

Het initiatief waarover gesproken wordt, is een project dat is opgezet door ouder wordende mensen die graag in appartementen bij elkaar willen wonen, zodat ze voor elkaar kunnen zorgen en er sociale cohesie is. Een ontwikkelaar faciliteert de bouw van het gebouw en fungeert als belegger voor de huurwoningen. Het project is echter volledig gebaseerd op het programma en de ideeën van de bewoners zelf.

In dit specifieke geval verloopt de samenwerking uitstekend en ook bij prijsvragen wordt er goed samengewerkt. Diemeer Vastgoed probeert altijd samen te werken zodra er een groep belangstellenden is. Echter, er moet ook rekening worden gehouden met de tijd die het kost om mensen bij een project te betrekken, vooral bij stedelijke projecten. Het kan lang duren voordat er daadwerkelijk actie wordt ondernomen. Dit kan een uitdaging zijn, omdat consumenten graag snel resultaten willen zien.

Danny Diemeer benoemt dat het verhuizen door ouderen vaak wordt gezien als een stap terug. Ze laten een vrijstaande woning of een ruime 2-1 kapper achter. Daarom is voor deze ouderen de woonkwaliteit en het hebben van inspraak hierin van groot belang. Als woonwensen wordt genoemd; veel bergruimte, goede afmetingen van de verblijfsruimten, hoge verdiepingshoogte, duurzaamheid (lage energielasten), standaard twee goede slaapkamers.

Bij de selectie van locaties wordt er rekening gehouden met de nabijheid van voorzieningen. Bewoners willen graag dat winkelcentra en openbaar vervoer in de buurt zijn. Voor jongeren zijn voorzieningen zelfs doorslaggevend bij hun beslissing om een woning te kopen of te verhuizen. De zorgvoorzieningen worden steeds meer gedecentraliseerd en komen dichterbij de mensen thuis.

Bij de vormgeving van de openbare ruimte rondom het project wordt vooral gelet op het programma van de bewoners zelf. Er wordt echter wel aandacht besteed aan zaken zoals overgangen in hoogteverschillen, verlichting, groen en veiligheid. Dit wordt gedaan in samenwerking met zorgpartijen die ervaring hebben op dit gebied. Door hier tijdens het ontwerp rekening mee te houden, kan het project een solide en volwassen uitstraling hebben bij oplevering.

Woningen worden drempelloos ontworpen en hebben speciale voorzieningen voor ouderen, zoals bredere deuren en extra ruimte in gangen. Deze voorzieningen worden standaard opgenomen om mobiliteitsproblemen in de toekomst te voorkomen. De woningen kunnen echter ook gemakkelijk worden aangepast voor andere doelgroepen, mocht de vraag veranderen.

Danny Diemeer geeft aan dat zij de grootste modulair bouwer zijn voor grondgebonden woningen in Nederland. Deze zijn kostentechnisch erg interessant, ook voor ouderen die het zich eigenlijk niet kunnen veroorloven om een grondgebonden woning te kopen maar wel graag weg willen uit de gestapelde woning. De modulaire woning is door input van bewoners (voor en na realisatie van de woningen) geoptimaliseerd. Hij benadrukt dat het betrekken van mensen bij het ontwikkelingsproces ook helpt om de afzetrisico's te beperken.

De doelgroep die interesse toont in de woningen is over het algemeen 65 jaar en ouder. Hoewel de literatuur aangeeft dat ouderen boven de 55 als doelgroep worden beschouwd, merkt Danny Diemeer op dat de interesse voornamelijk vanaf 65 jaar en ouder komt. Sommige jongere stellen tonen echter ook interesse, bijvoorbeeld omdat ze graag in een drempelloze woning willen wonen. De demografische situatie is veranderd, mensen leven nu langer en zijn actiever op oudere leeftijd. Danny Diemeer merkt op dat de leeftijdsgrens voor senioren misschien moet worden herzien en dat de leeftijdsgroep van 45 tot 65 als "medior" kan worden beschouwd.

Danny Diemeer geeft aan participatie niet altijd volledig kan worden gehonoreerd vanwege programmatische beperkingen of andere externe factoren. Erkent wordt dat het belangrijk is om verwachtingen te managen en teleurstellingen te voorkomen.

Danny Diemeer illustreert dit met een voorbeeld van de inrichting van sanitaire voorzieningen in hun woningen. Hij legt uit dat ze bewoners de mogelijkheid bieden om de inrichting te bepalen, maar dat niet alles aangepast kan worden vanwege bijvoorbeeld technische beperkingen. Hij benadrukt dat zelfs kleine problemen voor sommige mensen van groot belang kunnen zijn en dat dit soms wordt onderschat (bv een douche drainage goot ipv een putje).

Danny Diemeer legt uit dat zij altijd het risico dragen in hun werk en dat ze werken in bouwteams met vaste partners. Ze werken met vier verschillende aannemers en één installateur, die tevens mede-aandeelhouder is. Ze hebben een team van architecten en constructeurs waarmee ze in wisselende samenstelling werken om niet afhankelijk te zijn van één partij. Ze formuleren van tevoren de uitgangspunten in vierkante meters en de prijs en de partners kunnen aangeven hoe ze daaraan kunnen voldoen. Danny Diemeer benadrukt dat ze goede relaties hebben met gemeentes en dat deze gemeentes ook als partners worden beschouwd. Hij geeft aan dat deze samenwerkingen essentieel zijn voor hen. Door langjarige samenwerkingen aan te gaan weet je ook steeds beter wat je aan elkaar hebt, leer je elkaar te vertrouwen. Als het een keer tegenzit dan legt Diemeer Vastgoed dit ook niet bij haar partners neer, dit draagt zij dan zelf. En het is van belang je altijd te realiseren dat het mensenwerk is.

Diemeer Vastgoed heeft een contract met woningbouwcorporatie voor de sociale huurwoningen en bieden deze onder de geliberaliseerde huurgrens aan hun huurders aan. Hij gelooft dat er goede kansen liggen voor deze doelgroepen.

Ciska Meijer vraagt naar het geheim achter de goede samenwerking en Danny Diemeer geeft aan dat het beter is om die vraag aan de andere kant van de tafel te stellen. Hij geeft aan dat ze goede relaties hebben in alle lagen van de gemeente en dat ze uitstekend samenwerken. Vertrouwen is een belangrijke factor in hun succesvolle samenwerking.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of Danny Diemeer verwacht dat de manier waarop ze werken in de komende jaren hetzelfde blijft of dat er veranderingen plaats gaan vinden. Danny Diemeer is van mening dat ze in hun gebied goed op koers liggen en verwacht stabilisatie van de bouwkosten. Hij vertrouwt erop dat de rente stabiel blijft of zelfs iets daalt. Hij verwacht dat de woningprijzen nog kunnen dalen, met name omdat ze de afgelopen twee jaar onrealistisch hoog zijn geworden.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Danny Diemeer stemt hiermee in. Ciska Meijer biedt aan om haar scriptie naar degenen te sturen die hebben bijgedragen aan het gesprek.

Samenvattend verslag interview Hugo ter Heegde, AM – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 13 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Ciska Meijer en Hugo ter Heegde marktanalist bij AM, waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe AM hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Hugo ter Heegde geeft aan dat zij bij AM veel onderzoek doen. Dit doen ze op basis van veel data, demografische cijfers, woningvoorraad cijfers, gegevens van het CBS, Kadaster, aanbod en transactiegegevens, onderzoeken die andere bureaus hebben gedaan (bv ABF). Op basis daarvan kunnen wij wel ongeveer zeggen waar vraag naar is. We beginnen hier bij de aankoop van een stuk grond altijd mee. We kijken wat de laadcapaciteit is en wat er voor woningtypen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast hebben we natuurlijk ook te maken met locatie specifieke zaken (ligging locatie) en eisen van bijvoorbeeld de gemeente.

Gedurende de ontwikkeling kijken we dan nog een keer mee om eventueel bij te stellen en vlak voor de verkoop nog een keer om de prijs vast te zetten.

Hugo ter Heegde geeft aan dat AM ook onderzoek heeft gedaan naar de woonwensen van ouderen. We lazen veel over de groei van deze groep en de uitdaging die dit zou gaan vormen in bijvoorbeeld de kranten, maar er werd weinig aan deze groep gevraagd wat hun wensen zijn. Daarom hebben we zelf een onderzoek hiernaar gedaan.

In eerste instantie gingen we uit van 65 plussers. Maar al doende kwamen we erachter dat die grens eigenlijk achterhaald is en niet meer van deze tijd, omdat mensen van 65 nog super actief, vitaal en vaak ook nog werkend zijn. Dit is nu echt ander dan 20, 30 jaar geleden. Dus hebben we voorgesteld om een knip te maken tussen actieve ouderen, dus van 55 tot 75, en senioren of ouderen van 75 plus. En wij hebben dan dit onderzoek, wat we hebben uitgevoerd, gericht op de actieve ouderen. Dit heeft te maken met het feit dat uit data blijkt dat mensen tussen de 55 en 75 nog wat meer verhuis geneigd zijn, actief en zelfstandig wonen en vaak een koopwoning willen.

Ciska Meijer geeft aan dat in de literatuur vaak uitgegaan wordt van ouderen vanaf de leeftijd van 55 jaar. Dit lijkt niet aan te sluiten bij de uitkomsten van het onderzoek van AM. Hugo ter Heegde beaamt dit. Ook geeft hij aan dat artikelen die dan zeggen dat ouderen moeten doorschuiven, puur uitgaan van een theoretische benadering, keihard gericht op de cijfers, geld en vierkante meters. Terwijl het hele sociale aspect, en wonen is toch voor een groot deel emotie, heel sterk wordt vergeten.

Ciska Meijer geeft aan dat zij dit ook in andere onderzoeken terugziet. Een deel van de ouderen zou ook niet willen verhuizen, omdat ze gehecht zijn aan de plek waar ze wonen en daar herinneringen hebben liggen. En zij geven aan dat zij niets kunnen vinden wat aan hun wensen voldoet. Zij vraagt zich af of dan wel voldoende aan de ouderen wordt gevraagd wat zij willen.

Hugo ter Heegde onderschrijft dit. Een deel van de ouderen is inderdaad niet echt bereid te verhuizen, ze wonen op de plek waar de kinderen zijn opgegroeid, waar ze sociale contacten hebben. Zij kiezen dan eerder voor praktische aanpassingen van hun huis (bv traplift of het plaatsen van een inloopdouche ipv een bad).

Hugo ter Heegde geeft aan dat zij bij AM uitgaan van leefstijlen ipv leeftijden. Ouderen met een verschillende leefstijl hebben ook andere woonwensen. Op basis van onderzoek weten ze al redelijk wat deze wensen zijn. Soms wordt dit wel beperkt door de kosten ervan. Hij noemt een voorbeeld van een balkon. De meeste mensen en ook ouderen hechten belang aan een buitenruimte. Maar als je zowel actief iets wil kunnen doen in deze ruimte en er rustig wil kunnen ontspannen dan moet deze wel van een redelijk maat zijn. Dit is bij een balkon kostentechnisch erg lastig.

Hugo ter Heegde benoemt ook een ruime woonkamer en keuken, 2 slaapkamers (waarvan 1 als hobby of logeerkamer) en bergruimte als wensen van ouderen. Of er ook gedeelde voorzieningen worden gewenst hangt weer erg van de leefstijl van ouderen af. En mensen wensen een hoog kwaliteitsniveau, ook van de gedeelde ruimten. Dit moet een hotel chique uitstraling hebben. Dit is overigens voor alle doelgroepen zo, niet specifiek voor ouderen.

Hugo ter Heegde benoemt dat door AM nu Stadsveteranen in het Amstelkwartier gerealiseerd. In samenwerking met Woonzorg Nederland. Wat gerealiseerd kan worden hangt dan ook weer erg af van wat Woonzorg of de corporatie kan betalen.

Ook is in Weesperluis een hofje gerealiseerd met circa 10 woningen, gebaseerd op de vroegere hofjes waar alleenstaande vrouwen gingen wonen. Dit was voor de omgeving waarin het is gerealiseerd een atypische opzet. De bewoners hebben een relatief kleine woning met de mogelijkheid om óf de slaapkamer en/badkamer op de begane grond te realiseren óf (voorzieningen voor) een traplift te realiseren.

Op de kop van het hofje is een theehuis gerealiseerd als gezamenlijke ruimte voor de bewoners. En in het Hofje groen en zitgelegenheden. 5 van de acht woningen zijn gekocht door actieve ouderen. Eén koper heeft gekozen voor een slaap- en badkamer op de begane grond. Twee hebben (voorzieningen voor) de traplift laten aanleggen.

De ervaring leert nu dat een gemengde samenstelling van bewoners heel goed werkt.

Ciska Meijer vraagt of er ook rechtstreeks contact is met de doelgroep. Hugo ter Heegde geeft dat dit de ene keer wel meer is dan de andere keer. Wel wordt bij de start van een ontwikkeling een website opgezet en publiciteit wordt gegenereerd via Facebook en de krant. Aan mensen die daaropaf komen worden de contactgegevens gevraagd. Zodat zij later ook voor bijvoorbeeld een enquête benaderd kunnen worden. Op basis van de uitkomsten van zo'n enquête en de harde data die AM zelf heeft wordt dan het programma, de stedenbouw en de architectuur bepaald.

Soms is het voor een tender wenselijk of zelfs een eis dat met de doelgroep contact wordt gelegd. Dat wordt dan bijvoorbeeld door een meet and greet gedaan. Maar dan is het wel fijn dat er al wel wat bekend is, uit data en een enquête. Dan kunnen die gegevens getoetst worden.

Hugo ter Heegde geeft aan dat niet bekend is hoeveel mensen die bij het begin van een ontwikkeling betrokken zijn ook daadwerkelijk later een woning daar koopt. Hij verwacht dat dit een laag aantal is, gezien de lange doorlooptijden van ontwikkelingen. Toch zijn de gegevens uit het begin dan waardevol om dat woonwensen en stijlen niet echt heel erg veranderen.

Ciska Meijer vraagt of er ook eisen worden gesteld aan de voorzieningen die in de buurt zijn van woningen. Hugo ter Heegde geeft aan dat dit afhangt van de doelgroep. Actieve ouderen vragen iets anders dan ouderen van 75 jaar en ouder. Bij deze laatste groep is 600 meter tot de supermarkt idealiter. En het doen van een boodschap of naar de kapper gaan heeft ook een sociaal aspect. Deze mensen raken ook niet meer gewend aan PicNic of AH thuisbezorgd.

De actieve ouderen, die gaan met de auto of met de (elektrische) fiets dan is de afstand tot voorzieningen minder cruciaal.

Ciska Meijer vraagt of ook zaken als gelijkvloers, drempelloos, ruimte voor een rollator en dergelijke terugkomen bij de wensen van ouderen. Hugo ter Heegde geeft aan dat deels ook het geval is. Maar dit hangt ook wel weer van de leefstijlen af, zeker als het gaat om gezamenlijke voorzieningen. Verder geeft hij aan dat wel vaak wordt uitgegaan van appartementen en dat daar in onderzoeken ook wel op gestuurd lijkt te worden. Mensen hebben het idee dat als ze gelijkvloers willen alleen een appartement een mogelijkheid is. Terwijl er veel meer mogelijkheden zijn.

Ciska Meijer vraagt hoe Hugo ter Heegde de ontwikkeling naar de toekomst ziet. Hugo ter Heegde geeft aan dat vaak naar technische oplossingen en zaken als robotisering wordt gekeken als oplossing, maar dat hij daar zijn twijfels bij heeft, omdat dit niet voorziet in de behoefte aan contact van mensen. Verder denkt hij dat wensen van ouderen niet heel snel gaan wijzigen, het woontraject van ouderen blijft wel redelijk hetzelfde.

Wat wel meespeelt is dat ouderen vaak meer moeten gaan uitgeven voor een nieuwe woning terwijl deze minder groot is en eigenlijk ook niet op de plek staat waar ze hem het liefst hebben. Dat is voor veel mensen wel een obstakel. Het zit toch in de Nederlanders om niet de hele erfenis op te willen maken aan de woonkosten.

Ciska Meijer vraagt AM er ook rekening mee houdt dat de woningen die worden opgeleverd ook op de langere termijn weer in te zetten moeten zijn voor andere groepen. Hugo ter Heegde geeft aan dat de woningen die zij opleveren voor ouderen bijvoorbeeld ook prima door starters te gebruiken zijn, niemand heeft een probleem met drempelloos. Voor woningen die echt voor de ouderen van 75 jaar en ouder worden opgeleverd ligt dit misschien anders. Maar die worden vaak ook in een andere context gerealiseerd.

Tot slot vraagt Ciska Meijer nog of er naast de gemeenten en zorgpartijen die al genoemd zijn nog andere partijen zijn waarmee wordt samengewerkt. Hugo ter Heegde noemt de corporaties. Zij zien deze opgave ook. Veel ouderen wonen nog in eengezins huurwoningen. En in deze tijd grondgebonden sociale woningen bouwen is een uitdaging, dus zetten corporaties in op doorschuiven en bouwen hier ook veel voor.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Hugo ter Heegde stemt hiermee in.

Samenvattend verslag interview Maarten Kievits, EarthY – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 16 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Ciska Meijer en, Maarten Kievits, EarthY waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe EarthY hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Maarten Kievits legt uit dat EarthY geen specifiek beleid heeft voor ouderen, maar dat ze wel rekening houden met de doelgroep in hun projecten, afhankelijk van de locatie en het project. Hij noemt verschillende voorbeelden van projecten waarbij rekening is gehouden met de woonwensen van ouderen, zoals het ontwerpen van woningen met een slaapkamer op de begane grond en een bovenverdieping voor gasten.

Maarten Kievits benadrukt dat ze vaak in groene gebieden werken en dat natuur en verbinding belangrijke aspecten zijn in hun projecten. Ze streven naar ontmoetingsplekken en inclusieve gebieden waar interactie tussen mensen kan plaatsvinden. Hij geeft voorbeelden van projecten waarbij ze woningen hebben ontwikkeld die aansluiten bij de wensen van oudere bewoners, zoals appartementen en grondgebonden woningen met een kleinere tuin.

Maarten Kievits geeft aan dat ze in gesprek gaan met potentiële kopers om hun wensen te begrijpen. Ze organiseren ook participatiebijeenkomsten en woonbehoefteonderzoeken om inzicht te krijgen in de behoeften van de oudere bewoners.

Maarten Kievits geeft aan dat de vraag in een gebied bepalend is voor het programma en dat eerdere projecten in dat gebied als referentie dienen. Hij benadrukt het belang van het toetsen van de actualiteit van het programma en noemt het voorbeeld van het Eikenstein-project. Hij merkt op dat de markt momenteel vraagt naar kleinere woningen vanwege stijgende rentetarieven en beperkte leningen. Daarom wordt er een nieuw onderzoek gedaan naar de woonbehoefte, specifiek gericht op de doelgroep die geïnteresseerd is in die locatie. Maarten Kievits benoemt dat er al 700 mensen op de geïnteresseerdenlijst staan en dat ze proberen te specificeren waar deze doelgroep behoefte aan heeft.

Hij benadrukt dat het programma altijd een mix is van koop- en huurwoningen, omdat ze streven naar inclusieve gebieden die iedereen aanspreken. Ze proberen te voorzien in de behoeften van zowel jong als oud en verschillende inkomensgroepen.

Maarten Kievits geeft ook aan dat zorg regelmatig een rol speelt in hun projecten, maar dat dit specifieker wordt bekeken in samenwerking met zorgpartners. Hij legt uit dat ze kijken naar de behoeften van gezonde ouderen en wat er gebeurt als mensen minder vitaal worden.

Ciska Meijer vraagt of ze veranderingen hebben gezien in de doelgroep waarvoor ze bouwen, en Maarten Kievits antwoordt dat het lastig is om daar algemene uitspraken over te doen omdat ze elk project specifiek bekijken. Hij merkt echter op dat over het algemeen ouderen iets kleinere woningen wensen die betaalbaar zijn.

Er wordt ook gesproken over de uitdagingen bij het verkleinen van volumes en het aanpassen van standaard plattegronden om te voldoen aan de behoeften van de doelgroep. Maarten noemt dat er soms discussies en aandachtspunten zijn omdat de bouwsystemen niet altijd perfect passen bij hun plannen.

Maarten Kievits legt uit dat ze werken met makelaars en participatie om feedback te verzamelen en de doelgroep te betrekken bij de verschillende woonproducten.

Bij het afstemmen van het programma en de plannen op de behoeften van de doelgroep, wordt rekening gehouden met verschillende factoren zoals financiële haalbaarheid, inclusiviteit en de mogelijkheid om aanpassingen te doen op basis van feedback.

Maarten Kievits legt uit het realiseren van inclusieve woonwijken niet alleen een vraag vanuit de markt is, maar ook voortkomt uit de visie en ambities van het ontwikkelingsteam. Ze willen bijvoorbeeld niet alleen vrijesectorwoningen bouwen, maar ook sociale woningen en collectieve voorzieningen toevoegen.

Maarten geeft aan dat ze in gesprekken met potentiële kopers al in een vroeg stadium informatie delen en feedback verzamelen. Dit stelt hen in staat om aanpassingen te doen voordat de verkoop van start gaat. Ze noemen het voorbeeld van het Eemklooster, waar de start van de verkoop gepland is voor het najaar.

De ene keer is er voor een ontwikkeling voldoende openbare informatie mbt de doelgroep en hun wensen voor handen, de andere keer wordt hiervoor de doelgroep zelf rechtstreeks betrokken. Dit verschilt per ontwikkeling. Soms worden ook proefgesprekken gevoerd met mensen uit de doelgroep, om rechtstreeks reactie op te halen.

Maarten Kievits geeft aan dat ook de leefomgeving rondom de woningen van belang is. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van voorzieningen zoals horeca, winkels en groenvoorzieningen. Maarten benadrukt dat de inrichting van groene ruimtes een belangrijk aspect is bij het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving.

Ciska Meijer vraagt ook of zorgvoorzieningen en winkels deel uitmaken van de ontwikkeling. Maarten Kievits geeft aan dat dit afhangt van de mogelijkheden en de context van het project. Ze richten zich niet specifiek op voorzieningen voor ouderen, maar proberen een basis te bieden die in de loop van de tijd kan groeien. Ze bieden bijvoorbeeld een voorzieningenprogramma en collectieve ruimtes.

Het creëren van voorzieningen wordt vaak als een toegevoegde waarde gezien, maar soms zijn er obstakels en belangen die moeten worden overwonnen. Hij noemt het voorbeeld van een horecavoorziening die ze graag willen toevoegen, maar waar ze tegenstand ondervinden van een nabijgelegen winkelcentrum. Ze moeten nog overleggen met de eigenaar om tot een oplossing te komen.

Maarten Kievits legt uit dat het creëren van voorzieningen soms uitdagend is, vooral in stedelijke omgevingen waar al bestaande belangen spelen. Hij noemt het voorbeeld van het Eemklooster, waar ze gebruik kunnen maken van bestaande voorzieningen in het gebouw. Daarentegen was project Eikenstein een gesloten terrein zonder voorzieningen, dus moesten ze vanaf nul beginnen.

Maarten geeft aan dat ze blijven streven naar de realisatie van passende voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk.

Er wordt ook gesproken over het verschil in wensen tussen mensen die een huurwoning zoeken en mensen die een koopwoning kopen. Maarten Kievits geeft aan dat over het algemeen mensen met een hoger inkomen en meer te besteden hogere eisen aan de woning en de omgeving stellen.

Maarten Kievits geeft aan dat ouderen graag wat kleiner willen wonen, ook als gevolg van de gestegen rente en de daardoor beperktere financiële ruimte. Ook willen ouderen wel een tuin willen, maar dan een kleinere tuin (wel een tuinbeleving maar minder onderhoud). Verder geeft hij aan dat het sociale aspect van belang wordt gevonden, het faciliteren van ontmoeting.

Maarten Kievits geeft ook aan dat er een ontwikkeling naar standaardisering van de bouw plaatsvindt. Dat geeft wel een spanningsveld met het invullen van specifieke wensen van de doelgroep.

Verder geeft Maarten Kievits aan dat ouderen die wel een grondgebonden woning willen, wel graag willen dat op termijn alles gelijkvloers kan. Maar willen ook een extra slaapkamer voor bijvoorbeeld de kleinkinderen (dit mag op de verdieping). Ook het delen van voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een deelauto, worden genoemd.

Maarten Kievits geeft aan dat ze geen specifieke leeftijdsgrens hanteren en dat de interesse vrij divers is. Er wordt momenteel een diepgaander onderzoek gedaan naar de woonbehoeften van ouderen. Het is niet eenvoudig om precies vast te stellen wie de doelgroep ouderen is. Er wordt opgemerkt dat de literatuur en de rijksoverheid vaak vanaf 55 jaar spreken, maar dat ouderen zelf pas op latere leeftijd bezig zijn met doorstromen naar andere woningen.

Maarten Kievits geeft aan dat mensen later kinderen krijgen, langer thuis blijven wonen en langer kunnen doorwerken. Hij vermeldt dat dit effecten kan hebben op de woningmarkt.

Ciska Meijer merkt op dat vroeger mensen op een bepaalde leeftijd naar een bejaardentehuis gingen, maar dat ouderen van nu daar anders over denken. Ze gaan niet automatisch naar een bejaardentehuis. Maarten Kievits bevestigt dit en voegt eraan toe dat zorg nog steeds mogelijk is, maar niet verplicht.

Maarten Kievits geeft aan dat voor elke ontwikkeling met diverse partijen wordt samengewerkt. EarthY doet vrijwel geen enkele ontwikkeling 100% zelf, ze doen dit altijd met een andere partij die ook risicodragend participeert.

De basis wordt wel gevormd door gemeenten, investeerders, ontwikkelaar en corporatie. Thema's als duurzaamheid, warmtenetten, deelmobiliteit en natuurinclusiviteit hebben geleid tot het betrekken van nieuwe partijen bij projecten.

Maarten Kievits geeft aan dat het niveau van bijvoorbeeld corporaties wel verschillend kan zijn. Grotere corporaties hebben bijvoorbeeld een eigen ontwikkelafdeling, meer financiële slagkracht en meer ervaring dan kleinere corporaties.

De gemeente is altijd een partij in ontwikkelingen. Politieke druk en de stapeling van eisen vanuit de gemeenten leveren wel uitdagingen op. Maarten Kievits geeft aan dat elke beleidsafdeling van de gemeente toch zijn eigen ding gerealiseerd wil zien, het maken van een integrale afweging is best lastig. Terwijl dit wel noodzakelijk is, er moeten keuzes worden gemaakt.

Maarten Kievits benoemt de beperkte capaciteit van personeel in de gehele sector en geeft aan dat dit kan leiden tot vertragingen in projecten. Ciska Meijer vraagt of de druk op de capaciteit de afgelopen jaren is toegenomen, Maarten Kievits bevestigt dit. Hij verwacht niet dat het in de toekomst veel beter zal worden. Ook refereert hij naar de Omgevingswet als een extra factor die van invloed kan zijn op het ontwikkelingsproces. Hij is geen tegenstander van de doelstellingen van deze wet maar hij verwacht wel dat het in de eerste paar jaar voor vertraging en problemen zal zorgen.

Maarten Kievits geeft aan dat het interessanter is om woningen aan te bieden waar in de toekomst zorg mogelijk is, maar niet verplicht. Door het label "zorgwoning" kan een woning minder aantrekkelijk zijn voor potentiële bewoners.

Maarten noemt nog enkele lopende projecten, zoals een project in Soesterberg, waarbij ouderen en zorg een belangrijke rol spelen. Hij geeft aan dat het nog te vroeg is om te zeggen hoe mensen deze projecten uiteindelijk zullen ervaren. Ciska merkt op dat het positief is dat mensen nog steeds in deze projecten wonen en niet snel hun woningen doorverkopen.

Het gesprek eindigt met de afspraak dat Ciska de transcriptie zal toesturen en dat Maarten deze zal lezen voordat hij zijn definitieve goedkeuring geeft.

Samenvattend verslag interview Bianca Seekles Era Contour – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 19 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Ciska Meijer en Bianca Seekles, directievoorzitter bij Era Contour, waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe Era hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Bianca Seekles benadrukt dat Era Contour niet specifiek focust op ouderen, maar eerder denkt in termen van leefstijlen. Ze geloven dat leeftijd, gezinssamenstelling, financiële situatie en levensstijl belangrijke factoren zijn bij het ontwikkelen van woningen. Ze merken op dat er woongroepen ontstaan, zelfs zonder dat ze expliciet gericht zijn op ouderen. Deze woongroepen ontstaan vanwege het verlangen van mensen om een gemeenschap te vormen.

Bianca Seekles geeft aan dat ze ouderen pas vanaf ongeveer 70-75 jaar beschouwt, nadat mensen zijn gestopt met werken en mogelijk fysieke beperkingen hebben. Ze legt uit dat er momenteel een mismatch is in de leeftijdscategorie, mensen vanaf 55 jaar worden als oudere beschouwd, maar doordat we allemaal langer werken en gezond blijven kun je vanaf die leeftijd nog niet spreken van ouderen. Daarnaast wonen bij 55-jarigen de kinderen vaak nog thuis, omdat deze langer thuis blijven wonen, doordat zij geen eigen woning kunnen vinden. Ze benadrukt dat aangepaste woningen voor ouderen pas nodig zijn nadat ze zijn gestopt met werken.

Bianca Seekles deelt een voorbeeld van haar ouders, die rond de 72 jaar oud zijn en recent naar een bungalow zijn verhuisd waarin mensen met vergelijkbare levensstijlen wonen. Ze merkt op dat het samenwonen met mensen in dezelfde levensfase en het vormen van een vitale gemeenschap zeer waardevol kan zijn voor ouderen.

Bianca Seekles geeft aan dat leeftijd alleen niet doorslaggevend is, maar dat levensstijl een belangrijke rol speelt bij het ontwerpen van woningen voor ouderen. Mensen behouden hun eigen levensstijl en willen die na hun werkende leven ook graag behouden.

Bepaalde fysieke ongemakken bij het ouder worden kunnen mensen dwingen om bepaalde woonvormen te overwegen. Bianca Seekles noemt het concept van een "knarrenhof", waarbij mensen graag veel samen willen doen, maar niet per se de hele tijd bij elkaar willen zijn. Ze merkt op dat verschillende leefstijlen een verschillende invulling kunnen geven aan woonconcepten.

Bianca Seekles geeft aan dat ouderen een diverse groep zijn, met verschillende sociaaleconomische achtergronden en sociale problematiek. Ze vindt het belangrijk om onderscheid te blijven maken en niet alle ouderen over één kam te scheren. Bepaalde ontwikkelingen en programma's voor ouderen lijken vaak gericht te zijn op degenen die sociaal behoeftig zijn, terwijl er ook een grote groep zelfstandige ouderen is die andere behoeften hebben.

Bianca Seekles legt uit dat in hun ontwikkelingen en programma's rekening wordt gehouden met verschillende leefstijlen en dat er gericht onderzoek wordt gedaan naar de behoeften van verschillende groepen. Ze verwijst naar een gebiedsontwikkeling in Barendrecht waarbij blijkt dat de

interesse van mensen uit verschillende sociale groepen verschilt. Ze benadrukt dat er nog veel te ontdekken valt over de specifieke wensen van bepaalde doelgroepen, zoals "studenten met centen" die na hun loopbaan weer naar de stad willen.

Het is belangrijk om ouderen op een andere manier te benaderen en te kijken naar hun leefstijl en voorkeuren, in plaats van alleen te focussen op ouder worden en ouderdomsgerelateerde behoeften. Bianca Seekles is van mening dat mensen, ongeacht hun leeftijd, gewoon een leuk leven willen hebben en willen kiezen wat bij hen past op basis van hun leefstijl.

Bianca Seekles geeft aan dat er vaak wordt aangegeven dat er eigenlijk geen woningnood is, maar dat de m2 woningen niet goed worden gebruikt. Mensen zouden moeten worden aangemoedigd om te verhuizen naar meer geschikte huizen. Ze verwijst naar woningcorporaties waar vaak mensen in te grote eengezinswoningen wonen. Bianca Seekles deelt een ervaring waarbij ze een project ontwikkelde voor ouderen, maar de ouders van haar vriend hiernaar toe weigerden te verhuizen omdat het woningen voor ouderen waren en zij zichzelf niet zo zagen. Dit benadrukte voor Era het belang van de juiste marketing van de woningen, ze moeten niet als ouderenwoning in de markt worden gezet. Dit moet omgedraaid worden; wat heb je nodig om een leuk leven te leiden? Er is behoefte aan verschillende soorten huisvesting die passen bij de levensstijlen en interesses van ouderen.

Aangegeven wordt dat de vroegere bejaardentehuizen een gelegenheid boden om gelijkgestemde mensen te ontmoeten en gemeenschap te vinden. Dat is voor mensen die zich eenzaam voelen een belangrijk aspect.

Er wordt opgemerkt dat er niches zijn in alle leeftijdsgroepen en dat sommige mensen specifieke voorkeuren hebben.

Bianca Seekles onderschrijft dat het van belang is altijd goed te onderzoeken wat mensen op de plek waar je gaat ontwikkelen willen, zodat het aansluit bij hun wensen.

Er wordt opgemerkt dat er ook veel jonge mensen zijn die interesse tonen in bepaalde ontwikkelingen, waarvan wordt verwacht dat daar meer ouderen op af komen (voorbeeld Nieuw Kralingen). Dit kan ook worden veroorzaakt door de woningnood onder de jongere. Mogelijk dat op de nog te realiseren appartementen in deze ontwikkeling wel meer ouderen afkomen. In de ontwikkeling Happy Days in Zoetermeer komen wel meer oudere doelgroepen af op de levensloopbestendige woningen en bungalows vaak gekozen worden door oudere doelgroepen.

Bianca Seekles geeft ook aan dat ouderen al ergens wonen, de noodzaak om te verhuizen is tenzij er een echte fysieke aanleiding is, minder groot. Ouderen hebben daar waar zij wonen ook hun sociale contacten en hebben vaak een gunstige woonsituatie in hun huidige woning (lage lasten), wat hen ervan kan weerhouden te verhuizen. Daarnaast wordt opgemerkt dat goede alternatieven moeten worden geboden, het verhuizen moet echt een meerwaarde bieden. Niet alle ouderen zijn geïnteresseerd in appartementen. De overstap van een grondgebonden woning naar een appartement is ook wel groot, zeker als er geen goede buitenruimte is bij dit appartement. Veel ouderen willen een grondgebonden woning. Met een voordeur aan de straat, een kleinere tuin dan ze nu hebben en alles gelijkvloers. Dat zijn wel dure woningen om te realiseren.

Welke wensen ouderen hebben hangt erg af van hun leefstijl en hoeveel geld ze te besteden hebben. Als je weinig geld hebt dan valt er niet zoveel te kiezen. Bianca Seekles denkt dat ouderen graag een wat grotere woonkamer en keuken willen, wat kleinere slaapkamers, een kamer voor de

kleinkinderen. Ouderen hechten vaak waarde aan een goede leefruimte, een functionele berging voor elektrische fietsen en een prettige entree. Ook benadrukt ze dat de omgeving rondom de woning even belangrijk is en dat er betrokkenheid is bij het verbeteren van de openbare ruimte. Ze noemt het vergroenen van de omgeving als een mogelijke stap om de leefomgeving aantrekkelijker te maken.

Era achterhaalt via klantenpanels wat de doelgroep wil en heeft bij ontwikkelingen altijd rechtstreeks contact met de toekomstige doelgroep. De klantenpanels gaan van breed naar steeds smaller; eerst over stedenbouw, dan over de woning en het interieur. Bianca Seekles merkt wel op dat je ziet dat ouderen vaker bereid zijn mee te denken over bijvoorbeeld de openbare ruimte. Zij hebben hier ook de tijd voor.

Era heeft ook een spel wat met toekomstige bewoners gespeeld kan worden. Dit bestaat uit kaarten met daarop voorzieningen die in de openbare ruimte een plek kunnen krijgen met achterop de kaart wat het kost. Er mag dan voor een bepaald bedrag gekozen worden, de bewoners moeten hier dan samen uitkomen. Ook dit zie je dan per leefstijl verschillen.

Bianca Seekles geeft aan dat ze, zelfs nadat het project is afgerond, blijven streven naar een goede kwaliteit van de woningen en tevreden bewoners. Bianca Seekles geeft aan dat dit ook niet altijd goed gaat (voorbeeld woonwijk Schiedam), daar is de openbare ruimte te stenig. Era was daar eigenlijk al weg, maar iets afleveren waar mensen eigenlijk niet tevreden mee zijn is niet wat zij wil. Op dit moment wordt daarom met de bewoners en gemeente gekeken wat daaraan gedaan kan worden.

Het op deze wijze betrekken van bewoners kost ook niet veel. Zaken realiseren waar geen behoefte aan is, kost veel meer.

Bianca Seekles geeft aan dat bij dit onderwerp verschillende partijen, zoals de gemeente, zorggerelateerde organisaties, woningcorporaties en beleggers, betrokken zijn.

Bianca Seekles geeft aan er in de samenwerking met andere partijen vaak nog wel een zielig imago hangt rondom ouderen, zij is van mening dat belangrijk is om het gesprek te voeren over het vermijden van dit "zielige" imago van ouderen.

Bianca Seekles noemt dat ze al vaak heeft gesproken met mensen van het "knarrenhof". Ze merkt op dat dit concept goed lijkt te werken en vraagt zich af of zij nog wel hulp nodig hebben. Wel is het vinden van locaties voor dit soort initiatieven nog lastig. Vaak is het wel zo dat als een initiatief eenmaal een succes blijkt er wel locaties beschikbaar komen, maar voor het uitproberen van zaken is dit veel lastiger.

Daarna komt het gesprek op het beleid van gemeentes met betrekking tot ouderenhuisvesting. Bianca Seekles merkt op dat hoewel er aandacht is voor ouderen in beleid, ze nog niet veel concrete resultaten ziet. Ze denkt dat er meer behoefte is aan woningen voor alle leefstijlen en doelgroepen, niet alleen voor specifieke groepen, en dat er een goede mix van woningen op verschillende locaties moet zijn.

Er ligt momenteel veel nadruk op het laten doorstromen van ouderen naar andere woningen, zodat er meer ruimte komt voor nieuwbouw. Er wordt echter vooral gekeken naar ouderen die eengezinswoningen bezetten, in plaats van specifiek te kijken naar verschillende doelgroepen. Bianca Seekles is van mening dat er in de praktijk nog weinig wordt gedaan met het beleid dat wordt besproken. Ouderenhuisvesting wordt niet vaak specifiek besproken in de plannen die zij zelf maken.

Er wordt wel gesproken over architectuur, leefstijlen en identiteit van een plek, maar ouderen worden niet vaak als specifieke doelgroep genoemd.

Bianca Seekles benadrukt het belang van het creëren van een specifieke identiteit waar bepaalde groepen zich prettig bij voelen. Ze noemen het voorbeeld van Happy Days, waar ouderen en jongeren samenleven en waarbij de leefstijl van de bewoners de belangrijkste gemeenschappelijke factor is. Differentiatie binnen een bepaald gebied is ook van belang, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende leeftijdsgroepen en gezinssamenstellingen. Ze verwijzen naar het voorbeeld van Little Sea, waarbij klantenpanels hebben aangetoond dat er vraag is naar zowel kleine als grote woningen, afhankelijk van de behoeften van verschillende individuen.

Een bepaalde leefstijl hoeft niet noodzakelijk gekoppeld te zijn aan een specifiek inkomensniveau. Bianca Seekles verwijst naar het voorbeeld van Little Sea, waar zowel goedkopere als duurdere appartementen worden aangeboden, waardoor er een diverse mix van bewoners is.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Bianca Seekles stemt hiermee in.

Samenvattend verslag interview Erwin Drenth, Aedifica Nederland – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 20 juni 2023

In dit samenvattende verslag worden de belangrijkste punten weergegeven van het gesprek tussen Ciska Meijer en Erwin Drenth over de woonwensen en huisvesting van ouderen. Erwin Drenth is de countrymanager bij Aedifica Nederland, een bedrijf dat investeert in zorghuisvesting. Ciska Meijer werkt bij bbn adviseurs en doet in het kader van de Master City Developer onderzoek naar de woonwensen van ouderen.

Erwin Drenth begint met het introduceren van zichzelf en zijn werk bij Aedifica Nederland. Hij legt uit dat investeren in zorghuisvesting hun kernactiviteit is. Aedifica investeert in zowel oudere woningen als woningen gecombineerd met zorg.

Ciska Meijer introduceert zichzelf als adviseur en projectmanager op het gebied van gebiedsontwikkeling en bespreekt haar huidige onderzoek naar de woonwensen van ouderen.

Ciska vraagt aan Erwin hoe Aedifica tegen de woonwensen en huisvesting van ouderen aankijkt. Erwin benadrukt dat er al lange tijd een mismatch is tussen de behoeften van ouderen met een zorgvraag en de beschikbare woningen. Hij legt uit dat er een noodzaak is om meer geschikte huisvesting voor ouderen te creëren.

Erwin benadrukt ook dat de woonwensen van ouderen niet homogeen zijn en dat differentiatie belangrijk is. Hij merkt op dat de meeste ouderen graag in de buurt van voorzieningen wonen en mogelijkheden willen hebben voor spontane ontmoetingen en sociale interactie. Erwin is van mening dat het belangrijk is om gelijkgestemden bij elkaar te brengen.

Daarnaast wordt de noodzaak om woonwensen en behoeften van ouderen te integreren in gebiedsontwikkelingsprojecten besproken en het belang van het betrekken van ouderen bij het creëren van geschikte huisvesting. Erwin benadrukt dat het product interessant moet zijn om ouderen te overtuigen te verhuizen naar nieuwe gebieden. Dit product moet voorzien in de woonwensen en woonbehoeften.

Erwin maakt onderscheid tussen woonwensen (hoe de woning eruit moet zien) en woonbehoeften (een geschikte leefomgeving die ouderen ondersteunt). Hij legt uit dat de meeste mensen een extra slaapkamer/logeerkamer willen en dat 1-slaapkamer appartementen niet altijd handig zijn. Ouderen zijn voornamelijk gericht op hun woonwensen en minder op de behoeften die er mogelijk zijn of op termijn gaan ontstaan.

Verder geeft Erwin aan dat woonwensen ook veranderen, ouderen worden ook steeds meer digitaal vaardig, waardoor bepaalde voorzieningen niet meer fysiek aanwezig hoeven te zijn (bv stomerij).

De inrichting van de openbare ruimte wordt besproken, waarbij Erwin erkent dat hij in het verleden mogelijk te weinig aandacht heeft besteed aan dit aspect. Het belang van verlichting, bankjes en toegankelijkheid voor ouderen wordt benoemd. Ook het openbaar vervoer en de nabijheid ervan wordt besproken, waarbij Erwin opmerkt dat autobezit afneemt en deelauto's en openbaar vervoer steeds normaler worden, ook voor ouderen. Ook de uitdagingen van het omgaan met parkeerplaatsen en de afhankelijkheid van auto's in bepaalde gebieden komen aan de orde. Erwin

benadrukt dat op lange termijn investeren in parkeerplaatsen niet rendabel is, maar dat het op korte termijn wel een knelpunt kan vormen.

Erwin geeft zijn mening over veranderingen in de ouderenzorg. De traditionele scheiding tussen verpleeghuiszorg en reguliere woningen vervaagt en de overheid stimuleert geclusterd wonen. Erwin pleit voor een mix van generaties in woonomgevingen en het aanbieden van verschillende niveaus van zorg. Hij benadrukt het belang van het actief beheren van deze omgevingen en het stimuleren van activiteiten voor ouderen. Erwin bespreekt ook de rol van zorginstellingen en stelt dat zij zich moeten richten op echte zorgtaken, terwijl andere dienstverlenende instellingen kunnen helpen bij welzijnsactiviteiten. Hij noemt echter ook de financiële uitdagingen en de mismatch tussen rendement en investeringen in dit soort complexen. Erwin en Ciska bespreken ook de rol van gemeenten en het grondbeleid bij het faciliteren van deze woonomgevingen en het belang van het heroverwegen van financiële waardering ten opzichte van maatschappelijke waarde.

Erwin geeft aan dat hij niet weet waar bepaalde leeftijdsgrenzen vandaan komen en dat veel mensen pas nadenken over verhuizen naar een seniorencomplex nadat er een incident heeft plaatsgevonden. Marketing zou gericht moeten zijn op jongere ouderen die nog actief zijn. Een community manager is nodig om de levendigheid en betrokkenheid in de woongemeenschap te waarborgen. Het programma wordt organisch gevormd (waar eerder nog gedacht werd dat dit een standaardpakket zou kunnen zijn) omdat dit ook met de jaren en het ouder worden verandert. Erwin benoemt dat Aedifica externe vastgoedbeheerders inschakelt voor het property management en dat ze periodiek tevredenheidsonderzoeken onder de huurders uitvoeren.

Het doen van onderzoek aan de voorkant onder doelgroepen en het betrekken van toekomstige bewoners is bij Aedifica wat minder ontwikkeld. Dit komt ook doordat alleen huurwoningen worden ontwikkeld. Huurders gaan niet al twee jaar voordat zij verhuizen zich bezighouden met een nieuwe woning, dat is echt anders dan bij koopwoningen. Bovendien moeten huurproducten toch wat generieker blijven. Na de eerste lichting huurders moeten er ook nog andere huurders in wonen.

Verder wordt gesproken over de betrokkenheid van mensen bij de ontwikkeling van een complex en de rol van gemeentes bij het alloceren van woongebieden voor specifieke doelgroepen. Erwin benadrukt het belang van het actief betrekken van mensen bij de ontwikkeling om te zorgen dat het complex goed functioneert.

Hij noemt het creëren van een level playing field door gemeentes beleidsmatig te laten bepalen hoeveel procent van de woonomgeving voor bepaalde doelgroepen bestemd moet zijn. Hij illustreert dit met een voorbeeld waarin maatschappelijk bestemde locaties uiteindelijk aan de hoogste bidder werden verkocht, wat volgens hem tot concurrentie met andere woningproducten leidt. Erwin pleit voor regulering van huur en het creëren van een speelveld waarin het senior product een kans krijgt. Om het financieel rond te krijgen heb je wel een bepaalde schaal nodig, zodat je ook andere kostendragers (luxere producten) toe kunt voegen. Kleine ontwikkelingen krijg je misschien hier en daar wel van de grond, maar niet structureel. En dergelijke ontwikkelingen lossen het probleem ook niet op.

Hij geeft aan dat het betrekken van verpleegzorg thuis in de woningdiscussie complex is. Controle en zorglevering in een dergelijke setting leveren praktische uitdagingen op. Erwin benoemt het capaciteitsprobleem bij gemeentes en het maken van keuzes met betrekking tot prioriteiten. Hij benadrukt dat het maken van dergelijke keuzes politiek is en dat het belangrijk is om durf te tonen.

Naar de toekomst toe is Erwin niet positief, de bouw en ontwikkeling van woningen stagneert, financieel is het slecht haalbaar. Er zal water bij de wijn gedaan moeten worden. Naar mening van Erwin moet dit in de hele keten worden gedaan.

Tot slot wordt geeft Erwin Drenth aan dat de transcriptie van het gesprek en de opname vertrouwelijk behandeld moeten worden.

Samenvattend verslag interview Mireille Knape BPD – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 20 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Ciska Meijer en Mireille Knape conceptontwikkelaar bij BPD, waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe BPD hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Mireille Knape vertelt dat BPD zich richt op het creëren van fijne woon- en leefomgevingen voor iedereen, inclusief ouderen. Ze merkt op dat meer dan 50% van de bevolking inmiddels als oudere wordt beschouwd, dus het is belangrijk om te begrijpen hoe dit van invloed is op het wonen. BPD kijkt naar producten die geschikt zijn voor zowel jong als oud en probeert in een vroegtijdig stadium informatie op te halen over de behoeften van ouderen.

Mireille Knape legt uit dat verhuizen voor ouderen vaak financieel gedreven is en dat de generatie van na de oorlog vaak de neiging heeft om naar grotere woningen te verhuizen. Ze benadrukt dat BPD veel onderzoek doet naar de demografische gegevens en woonvoorkeuren van ouderen in verschillende gemeenten. Op basis hiervan proberen ze maatwerkoplossingen te bieden in hun gebiedsontwikkelingen. BPD gebruikt plattegronden en een database met verschillende typen woningen om te voorzien in de diverse behoeften. De wijze waarop dit wordt ingezet kan per ontwikkeling verschillen, BPD heeft een toolbox met verschillende werkwijzen. BPD probeert zo vroeg mogelijk geïnteresseerde ouderen te betrekken om zo ook de identiteit van het gebied te kunnen duiden. Gaandeweg het ontwikkelproces wordt ook het gesprek aangegaan met ouderen om de wensen te bespreken. Ook richten ze zich op zorgconcepten voor ouderen die verzorging nodig hebben.

Mireille Knape geeft aan dat het belangrijk is om de negatieve associaties met ouderdom te vermijden en ouder worden te zien als een nieuwe levensfase vol mogelijkheden. Ze noemt het een volgende levensfase waarin het voor ouderen slim kan zijn om na te denken over verhuizen en zo juist ook te genieten van andere aspecten van het leven.

Mireille Knape benadrukt dat ouderen een diverse groep zijn en dat er verschillende leefstijlen en woonvoorkeuren zijn. Het is van belang maatwerkoplossingen bieden en toekomstige bewoners te betrekken bij het ontwerpen van de plattegronden en het stedenbouwkundig plan. Mireille Knape geeft aan dat zij een breed scala aan doelgroepen betrekken bij hun gebiedsontwikkelingen, waarvan ouderen slechts één groep zijn.

Mireille Knape geeft een voorbeeld van een lopend project in Eersel, waar ze gesprekken voeren met ouderen over hun woonwensen. Ze merkt op dat de woonwensen van ouderen divers zijn, variërend van appartementen tot grondgebonden woningen. BPD betreft ouderen actief bij het ontwerpproces, waarbij ze workshops organiseren waarin ouderen zelf kunnen meedenken en ontwerpen.

Ciska Meijer vraagt of ouderen bepaalde eisen stellen, zoals drempelloos wonen of geschiktheid voor rollators. Mireille Knape antwoordt dat ze als ontwikkelaar al bepaalde uitgangspunten hanteren,

zoals het voorzien van loze leidingen voor eventuele trapliften. Ze merkt op dat sommige ouderen nog steeds de voorkeur geven aan boven slapen en dat flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen belangrijk zijn. Ook naar de toekomst toe is dit van belang, omdat op enig moment de vergrijzing weer afneemt en de woning dan nog inzet moet zijn.

De financiële aspecten van het wonen voor ouderen worden besproken. Mireille Knappe merkt op dat ouderen steeds meer rekening houden met energiekosten en comfort bij hun beslissing om te verhuizen. Als de kosten vergelijkbaar zijn, maar de nieuwe woning minder onderhoud vergt en lagere energiekosten heeft, speelt dit een rol bij de keuze voor een andere woning.

Specifieke momenten zoals wanneer kinderen het huis verlaten of wanneer een partner ziek wordt of overlijdt kunnen mensen openstellen voor verhuizingen en het overwegen van kleiner wonen.

Mireille Knappe merkt op dat er een verschil bestaat tussen verschillende leeftijdsgroepen. De groep die net wat ouder is, lijkt nog vast te houden aan het idee dat groter altijd beter is. Er wordt gesuggereerd dat deze groep meer geneigd is om vast te houden aan traditionele ideeën over wonen, terwijl de jongere ouderen meer bewust zijn van de mogelijkheden om kleiner te gaan wonen en hun wooncarrière te verbeteren.

Er wordt ook gesproken over de eisen en wensen van mensen met betrekking tot voorzieningen in de buurt. Mireille Knappe benadrukt dat de afstand tot basisvoorzieningen zoals supermarkten en fysiotherapeuten belangrijk is. BPD heeft een toolbox met criteria voor gebiedsontwikkeling die rekening houden met deze voorzieningen.

Mireille Knappe geeft aan dat de oudere bevolking divers is en verschillende leefstijlen heeft. Leeftijd is niet per se bepalend voor de behoeften en eisen met betrekking tot huisvesting, de leefstijl van individuen kan meer bepalend zijn.

Mireille Knappe benadrukt dat individuele zorgbehoeften verschillen en dat mensen het recht hebben om hun eigen zorg in te kopen. Concepten, die comfort- en servicevoorzieningen bieden, moeten op maatwerk basis worden aangeboden, zodat mensen de zorg kunnen krijgen die ze nodig hebben zonder verplicht te worden om andere diensten af te nemen.

Er wordt ook gesproken over de eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte rondom woningen. Mireille Knappe merkt op dat eenvoudige aanpassingen, zoals lage stoepranden, kunnen bijdragen aan een comfortabele en toegankelijke leefomgeving voor mensen van alle leeftijden.

Mireille Knappe legt uit dat BPD maatwerkoplossingen wil bieden en rekening houdt met basisprincipes, zoals het toevoegen van een extra bankje in een looproute voor ouderen. BPD wil vermijden dat ouderen continu worden geconfronteerd met hun leeftijd en probeert hen actief te laten deelnemen aan de samenleving.

Ook de mentale gezondheid is van belang, bijvoorbeeld het tegengaan van eenzaamheid. Mireille Knappe geeft aan dat bijvoorbeeld het realiseren van een tuintje aan de voorzijde van de woning al voor 80% eenzaamheid tegen kan gaan. Dit is overigens niet alleen zo voor ouderen.

Ook andere ontwikkelingen waarbij BPD te maken heeft met de oudere doelgroep, zoals een zorgconcept voor mensen met dementie, worden besproken. Mireille Knappe legt uit dat ze samenwerken met een breed scala aan verschillende partijen, waaronder gemeentes, woningcorporaties en zorginstanties, om de juiste zorg en woningen voor de doelgroep te realiseren.

Ook het belang van intrinsieke motivatie bij ouderen om te willen verhuizen naar geschikte woningen wordt besproken. Opgemerkt wordt dat de trend is dat mensen eerder nadenken over verhuizen en dat er meer verhuisbewegingen zijn bij jongere senioren. Ciska Meijer noemt dat in de literatuur wordt aangegeven dat het moeilijk kan zijn om ouderen te bereiken en hen te laten nadenken over een volgende stap. Mireille Knapé is echter optimistisch en denkt dat meer ouderen beginnen na te denken over hun toekomst.

De veranderende rol van kinderen in de zorg voor ouderen wordt ook besproken. Mireille Knapé benadrukt dat oudere generaties meer voor elkaar moeten zorgen en dat zij nog steeds een actieve bijdrage kunnen leveren aan de maatschappij, zelfs na hun pensioen. Ze willen niet afhankelijk zijn van hun kinderen, maar juist zelf iets kunnen betekenen voor anderen. Mireille Knapé merkt op dat de ouderen steeds langer vitaal blijven, waardoor de leeftijd waarop ze naar een bejaardentehuis gaan, verschuift. Het beeld dat ouderen met 55 jaar naar een verzorgingstehuis voor ouderen gaan is wel verdwenen. De groep van 55-85 jarigen is heel divers. Leefstijl is hierbij naar mening van Mireille Knapé meer van belang dan leeftijd. Wel is het zo dat richting de 85 jaar de zorgcomponent groter wordt. Zij geeft aan geen voorstander te zijn van complexen waar allerlei zorg wordt geïntegreerd. Mensen moeten vrij zijn om hun eigen zorg mee te nemen dan wel te regelen, zonder dat dit aan de voorkant opgelegd wordt.

Er wordt ook gesproken over de betrokkenheid van BPD bij huurwoningen. Mireille Knapé vermeldt dat BPD een eigen Woningfonds heeft en dat ze streven naar kwalitatieve keuzes op de lange termijn. Dit fonds is nog jong, maar moet voor 2030 gegroeid moet zijn naar 15.000 huurwoningen, in het middenhuur segment (tussen de 750 en de € 1.000 huur per maand).

Mireille Knapé geeft aan dat BPD niet zelf bouwt maar dit uitbesteedt aan de markt. Ciska Meijer vraagt of er situaties zijn waarin de gerealiseerde projecten niet voldoen aan de verwachtingen. Mireille Knapé geeft aan dat het fonds nog jong is en er daarom nog geen monitoring kan worden gedaan. Ze deelt echter haar ervaring met zorgconcepten en het belang van de "softe kant" in het organiseren van gemeenschappen.

Mireille Knapé geeft aan dat het creëren van een community wel belangrijk is. Dit kan organisch gevormd worden en meebewegen met de ontwikkeling van de bewoners. Mireille Knapé noemt het voorbeeld van een koffieochtend die werd georganiseerd als onderdeel van een woonconcept voor ouderen. Het idee achter dit concept was dat het opschaalbaar moest zijn naarmate mensen ouder werden of jongere mensen werden toegevoegd, om flexibiliteit in de concepten te behouden.

Ciska Meijer vraagt hoe Mireille Knapé de toekomst ziet wat betreft de woonvraag van ouderen. Mireille Knapé antwoordt dat als er voldoende flexibiliteit wordt geboden in de woningen en er wordt gezorgd voor bepaalde basisvoorzieningen, dit de ontwikkeling van de woonvraag kan bevorderen. Ze benadrukt dat ouderenhuisvesting ook een integraal onderdeel moet zijn van de totale gebiedsontwikkeling en dat er gekeken moet worden naar de markt en doelgroepen.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of mensen met een koopwoning voornamelijk naar koopwoningen kijken en mensen met een huurwoning naar huurwoningen. Mireille Knapé antwoordt dat dit ook verschilt en dat het belangrijk is om dit te inventariseren.

Verder wordt gesproken over verschillende aspecten van ouderenhuisvesting, zoals de voorkeur van ouderen voor woningen met een schuine kap en de mogelijkheid om voorzieningen zoals trapliften in woningen te integreren zonder dat het opvalt voor jongere bewoners.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Mireille Knappe stemt hiermee in, maar geeft aan dat ze graag de transcriptie van tevoren wil lezen om eventuele fouten te controleren. Ze benadrukt echter dat ze van mening is dat het delen van informatie in de maatschappij belangrijk is en dat ieders kennis en expertise welkom zijn.

Ciska Meijer Meijer geeft aan dat ze het eens is met deze visie en dat er samenwerking nodig is om de uitdagingen op het gebied van ouderenhuisvesting aan te pakken. Ze biedt aan om haar scriptie naar degenen te sturen die hebben bijgedragen aan het gesprek.

Samenvattend verslag interview Patrick Bosman, Carla Yperlaan, Redevco Living

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 20 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Patrick Bosman, Carla Yperlaan van Redevco Living en Ciska Meijer waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe Redevco Living hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Patrick Bosman geeft aan dat hij verantwoordelijk is voor operations en het beheer van woonconcepten binnen Redevco Living. Carla Yperlaan is verantwoordelijk voor People en Culture, oorspronkelijk binnen Life Europe en nu binnen Redevco Living. Life Europe is sinds 2 weken opgegaan in Redevco Living. Redevco Living heeft nog geen ontwikkelingen gerealiseerd, alles zit nog in de planvorming.

Patrick Bosman noemt specifiek het concept "CATO" (smart urban living concept) en het senior living concept "Hamlet". Ze merkt op dat de focus momenteel vooral op het CATOconcept ligt. Carla Yperlaan vertelt dat hun organisatie ooit begonnen is met het Hamlet senior living concept, omdat CEO de noodzaak zag in de markt voor een ander woonconcept voor ouderen dan momenteel in de markt gebruikelijk was. Ze legt uit dat ze gekeken hebben naar bestaande concepten, zoals gated communities, maar al snel besloten dat dit niet zou werken in Nederland. Ze wilden een full-service concept creëren met voorzieningen zoals een receptie, bibliotheek en medische faciliteiten. Het was een zoektocht naar wat nu precies de definitie van oudere is. Is dat iemand van 55 of 75, 85 jaar? Iemand van 85 heeft misschien zorg nodig, maar dat kan ook al met 55 jaar nodig zijn. Uit een enquête onder deze groep bleek dat men vooral geen oudere genoemd wil worden. Het woord 'oudere' of 'senior' schrikt veel mensen af en hierdoor voelen mensen zich in een hokje geplaatst. Het gaat veel meer om een volgende levensfase. Mensen willen prettig wonen. Als er voorzieningen of aanpassingen voor ouderen zijn gedaan dan willen ze dat vooral niet zien.

Patrick Bosman geeft aan dat hun organisatie betrokken is bij verschillende binnenstedelijke projecten waarbij ze te maken hebben met verschillende gemeentes (Capelle a/d IJssel, A'dam, Zaandam, Den Haag). Ze legt uit dat er vraag is naar maatschappelijke aspecten, zoals scholen en woningen voor jongeren, maar ook naar woonvormen voor ouderen.

Er gezocht wordt naar een balans tussen de behoeften van zorginstellingen (met name op het gebied van extra huisvesting i.v.m. de vergrijzing van de bevolking, het ouder worden van de bevolking en de hiermee samenhangende stijgende zorgbehoefte) en de wens om betaalbare woningen te creëren. Carla Yperlaan en Patrick Bosman benadrukken dat het belangrijk is om aantrekkelijke en betaalbare woningen te bieden die zowel geschikt zijn voor ouderen met zorgbehoeften als voor bewoners zonder (of met een zeer kleine) zorgbehoefte. Ze merken echter op dat zorginstellingen vaak andere eisen stellen, zoals grotere ruimtes en brede gangen, wat de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van de woningen kan beïnvloeden.

Carla Yperlaan en Patrick Bosman geven ook het belang aan van toekomstbestendigheid en de verschillende visies op intramurale zorg. Ze willen graag een concept ontwikkelen waarbij zorg naar de bewoners toe komt, maar niet per se in het gebouw zelf gevestigd hoeft te zijn. Dit botst echter

met de behoefte van zorginstellingen om intramurale zorg te leveren. Er wordt geconstateerd dat er onvoldoende integrale benadering is tussen gemeente, zorginstellingen en ontwikkelaars.

Daarnaast wordt besproken dat de verschillende belangen van de gemeente, ontwikkelaars en zorginstellingen een obstakel vormen voor een effectieve ontwikkeling. De gemeente wil doorstroming bevorderen en ouderen helpen verhuizen naar geschikte woningen, terwijl ontwikkelaars te maken hebben met rendabiliteit en betaalbaarheid. Zorginstellingen willen zowel intramurale als thuiszorg aanbieden, wat kan conflicteren met de doelstellingen van ontwikkelaars.

Carla Yperlaan en Patrick Bosman concluderen dat er een uitdaging ligt in het vinden van een balans tussen de behoeften van zorginstellingen en het creëren van aantrekkelijke en betaalbare woningen voor ouderen. Ze wijzen op de complexiteit van dit vraagstuk en het belang van een integrale benadering tussen alle betrokken partijen om tot een succesvolle ontwikkeling te komen.

Carla Yperlaan legt uit dat het betrekken van zorgvoorzieningen bij gebiedsontwikkelingen de hele business case kan veranderen, maar ook het rendement kan verhogen. Investeerders en eindbeleggers beschouwen de zorgsector als risicovoller. Redevco Living investeert in veel gevallen zelf, maar heeft bij grote ontwikkelingen ook te maken met externe investeerders, die ook eisen stellen aan het rendement van een ontwikkeling. Voor woonconcepten die gericht zijn op studenten en/of young professionals is dat makkelijker, dan kunnen de appartementen veel kleiner zijn en is het rendement hoger.

Patrick Bosman geeft aan dat de hoge grondprijzen en de complexiteit van het vinden van geschikte locaties wel uitdagingen zijn bij het realiseren van seniorenwoningen.

Patrick Bosman geeft aan dat alle partijen het wel willen (ontwikkelaar, gemeenten, zorgpartijen) maar dat het nog heel moeilijk is om dit spanningsveld op te lossen.

Carla Yperlaan en Patrick Bosman geven aan dat de focus per ontwikkeling verschilt en afhangt van de doelgroep en de locatie. Er worden verschillende voorbeelden genoemd, zoals een gebied bij een universiteit dat vooral gericht is op studenten en jonge professionals, terwijl andere gebieden wel geschikt zijn voor seniorenwoningen.

Carla Yperlaan geeft aan dat ze als organisatie een extern onderzoek hebben laten uitvoeren, specifiek gericht op het Hamlet senior living concept. Ze hebben ook andere onderzoeken gelezen, waaronder die van de Stichting Zorgzaamwonen en de Taskforce Wonen.

Carla Yperlaan merkt op dat uit de onderzoeken blijkt dat de woonvoorkeuren van ouderen verschillen op basis van verschillende factoren, zoals levensfase, inkomen en sociale omgeving. Het onderzoek dat ze zelf hebben laten uitvoeren, bevestigt dit en laat zien dat ouderen vooral geïnteresseerd zijn in het behoud van privacy en een eigen plek. Daar waar de ondervraagden aangaven geïnteresseerd te zijn in verhuizen naar een appartement, dan willen ze met name een ruim appartement met een buitenruimte voor zichzelf. Echter, het realiseren van grote appartementen met grote terrassen is vaak kostbaar en beperkt de mogelijkheden van ontwikkelaars.

Carla Yperlaan benadrukt ook dat ouderen open staan voor aan activiteiten en voorzieningen, zoals een gym of restaurant, maar wel op vrijwillige basis. Ze willen niet het gevoel hebben dat ze verplicht worden om lid te worden van een club. Daarnaast benoemt ze de behoefte aan zorgvoorzieningen, waarbij ouderen het fijn vinden als zorg beschikbaar is, maar ze willen het niet prominent aanwezig hebben. Ze willen niet het gevoel hebben dat ze in een 'zorgomgeving' gaan wonen.

Carla Yperlaan noemt ook het belang van andere voorzieningen in de buurt, zoals een supermarkt of restaurant. Patrick Bosman legt uit dat ze een "menukaart" hebben met verschillende activiteiten en services die ze kunnen bieden. Ze kijken ook naar de faciliteiten in de omgeving en willen niet per se

alles in het gebouw zelf plaatsen, maar ook gebruikmaken van bestaande voorzieningen in de buurt. Ze verwijst naar voorbeelden waarbij rondom een verpleeghuis een gebied is ontwikkeld met verschillende voorzieningen.

Carla Yperlaan merkt op dat ze zich richten op verschillende inkomensniveaus. Niet alleen omdat ze niet een woonconcept willen ontwikkelen voor 'the happy few' maar ook omdat ze te maken hebben met eisen vanuit gemeentes waarbij gesteld wordt dat een percentage van de woningen sociaal moet zijn. Ze merkt op dat welvarende ouderen vaak bewustere keuzes maken over hun toekomst, terwijl minder welvarende ouderen vaak in hun huidige omgeving willen blijven.

Carla Yperlaan legt uit dat ze wel voorbeelden ziet dat vooral bij sociale huur de gemeente mensen ook probeert te wijzen op andere woonvormen, bijvoorbeeld als er iemand wegvalt en een oudere daardoor alleen achterblijft.

Carla Yperlaan en Patrick Bosman geven aan dat ze als ontwikkelaar en investeerder willen leren van de toekomstige bewoners en hun behoeften. Participatie van de omgeving speelt een belangrijke rol bij het ontwikkelen van levensbestendige woningen. Ze benadrukken dat het label "senior" niet expliciet wordt gebruikt, maar dat de participatiebijeentkomsten hebben geholpen bij het bepalen van de doelgroep en hun wensen. Ze benadrukken ook het belang van het creëren van een gevoel van eigenaarschap bij de bewoners en het leren en aanpassen op basis van feedback.

Ciska Meijer vraagt of er beeld is van de eisen die worden gesteld aan de openbare ruimte rondom de woningen en de voorzieningen in de buurt. Carla Yperlaan bevestigt dit en legt uit dat de eisen vaak variëren. Ze verwijst naar het feit dat een gemeente aangeeft welke maatschappelijke elementen in een gebiedsontwikkeling of project opgenomen moeten worden, zoals een school of horeca. Er wordt ook gekeken naar aspecten zoals loop- en fietsroutes en de toegangswegen voor auto's. Carla Yperlaan benadrukt dat er onderhandelingen plaatsvinden tussen de partijen.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of ze ook feedback krijgen van de ouderen waarmee ze contact hebben over de eisen die zij stellen aan hun omgeving. Carla Yperlaan legt uit dat ouderen bijvoorbeeld faciliteiten willen hebben op loopafstand, nabijheid van openbaar vervoer en een groene omgeving. Ze noemt ook het idee van een "kas" waar ouderen kunnen tuinieren als ze geen eigen buitenruimte hebben. Er wordt besproken dat de wensen van ouderen divers zijn, sommigen willen in een rustige buitenomgeving wonen, terwijl anderen juist een levendige stedelijke omgeving verkiezen.

Ciska Meijer vraagt of de wensen van ouderen zo homogeen zijn als soms wordt gesuggereerd. Carla Yperlaan legt uit dat de doelgroep van ouderen eigenlijk heel divers is. Ze vergelijkt dit met andere doelgroepen, zoals studenten en jonge professionals, gezinnen met kinderen, en benadrukt dat er verschillende voorkeuren zijn binnen de groep ouderen. Ze bespreken dat het niet mogelijk is om een algemene ouderengroep te definiëren met dezelfde voorkeuren.

Ciska Meijer merkt op dat in de literatuur vaak een redelijk vast beeld wordt geschetst van de wensen van ouderen, zoals kleinere woningen met voorzieningen op korte afstand. Carla Yperlaan bevestigt dat dit soort eisen vaak worden genoemd, maar dat het niet mogelijk is om dit als algemeen geldend voor alle ouderen te beschouwen. Ze legt uit dat er voor elke doelgroep binnen de ouderen verschillende behoeften zijn en dat het niet mogelijk is om een generieke benadering te hanteren.

Ciska Meijer vraagt tot slot of de opname en transcriptie van het gesprek vertrouwelijk moet blijven of openbaar kan worden gemaakt als onderdeel van een scriptie. Carla Yperlaan en Patrick Bosman geven aan dat ze de voorkeur geven aan vertrouwelijkheid en liever niet willen dat de opname en transcriptie op de website van de MCD worden geplaatst. Ciska Meijer zegt ook toe haar scriptie na beoordeling toe te zenden.

Samenvattend verslag interview Job Posner, Synchron – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 23 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Job Posner van Synchron en Ciska Meijer, waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe Synchron hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Job Posner begint met te zeggen dat ze de marktontwikkelingen volgen en dat er sprake is van een dubbele vergrijzing, waarbij er meer ouderen zijn en ze ook nog eens ouder worden. Hij merkt op dat het huidige woningaanbod voornamelijk gericht is op gezinnen en jongeren (starters en studenten) terwijl de groep ouderen steeds groter wordt. Hij legt uit dat er weinig wordt gedaan voor ouderen, wat vreemd is gezien de groeiende doelgroep.

Hij geeft aan dat lastig te definiëren is wat onder ouder moet worden verstaan. Maar zij denken dan toch eerder aan 70 plus in plaats van 55 plus waar in het verleden over werd gesproken. Het gaat meer over de levensfase waar mensen in zitten dan over de leeftijd die ze hebben. Mensen onder 70 zijn nog veel minder bezig met een volgende stap, maar dat komt wellicht ook doordat er weinig prettige referenties beschikbaar zijn. Mensen denken pas na over een volgende stap als de mobiliteit verminderd of het onderhoud aan huis en tuin te veel wordt.

Job Posner deelt ook zijn persoonlijke ervaring met een woongemeenschap voor ouderen die door een lokale corporatie in Apeldoorn was opgericht. Hij merkt op dat zijn moeder daar heeft gewoond en dat deze opzet ervoor zorgde dat mensen op elkaar letten en elkaar hielpen, wat goed werkte. Hij vraagt zich af waarom er geen nieuwe ontwikkelingen van dit soort te zien zijn.

Ciska Meijer vraagt of Synchron nog meer onderzoeken heeft gedaan of ervaringen heeft opgedaan die hebben bijgedragen aan het bepalen van de ideale situatie.

Job Posner geeft aan dat Synchron een concept genaamd "hofleven" heeft ontwikkeld dat gericht is op huisvesting voor senioren. Hij legt uit dat het concept verschillende schaalniveaus heeft en dat ze hebben gewerkt aan locaties op het niveau van een buurtschap, centrum dorps en grootstedelijk.

Job Posner geeft aan dat ze een locatie in Midden-Limburg hebben gekozen, naast een oude boerderij, met ongeveer 20 tot 25 woningen op een groot boerenerf. Ze hebben ook een locatie in Leende bedacht met 40 tot 50 woningen in het centrum en een locatie in Rotterdam met ongeveer 200 units.

Job Posner geeft aan dat ze het concept vorig jaar hebben gepresenteerd en dat ze enkele reacties hebben ontvangen, waaronder die van woonzorg Nederland. Het concept is gericht op huisvesting van ouderen met gelijkgestemden, en hoewel het geen vernieuwend concept is, heeft het een logische benadering. Hij geeft aan dat het nu gaat om het overtuigen van gemeenten om locaties beschikbaar te stellen voor dit concept. Mogelijk is nu een locatie in Zoetermeer gevonden om het concept met 40 tot 50 woningen te realiseren.

Ciska Meijer vraagt of de woningen gestapeld zijn of grondgebonden. Job Posner legt uit dat er zowel gestapelde woningen als grondgebonden woningen zijn. Hij noemt "levensloopbestendige woningen" met een grote plattegrond op de begane grond en bescheiden ruimte voor logeerbedden op de bovenverdieping. Job Posner benadrukt dat de gemeenschappelijke tuin een essentieel onderdeel is van het concept, waar mensen elkaar ontmoeten en voorzieningen delen. Ze hechten belang aan weinig privé buitenruimte, zodat mensen meer gemeenschappelijke ruimte hebben.

Ciska Meijer vraagt of er vraag is naar grondgebonden woningen, omdat voor ouderen vaak naar appartementen wordt verwezen. Job Posner geeft aan dat het erop lijkt dat het concept Hofleven ook vraag genereert naar grondgebonden woningen.

Job Posner legt uit dat het concept van de woning een combinatie biedt van een eengezinswoning en een appartement. De begane grond heeft een terras dat grenst aan een gemeenschappelijke tuin, terwijl de bovenverdieping een extra badkamer en twee slaapkamers heeft. Posner benadrukt dat alles gelijkvloers is en dat het belangrijk is om rekening te houden met de mobiliteitsbehoeften van ouderen, zoals toegankelijkheid voor rollators en scootmobielen en oplaadmogelijkheid hiervoor.

Job Posner legt uit dat de doelgroep voor dit type woning vaak ouder is dan ze aanvankelijk hadden verwacht, en dat ouderen vaak besluiten te verhuizen op basis van hun levensfase en behoefte aan een huis voor hun kinderen en kleinkinderen. Ook geeft hij aan dat het concept van deze woningen kan helpen om eenzaamheid tegen te gaan. Dit geldt mogelijk ook voor alleenstaanden zonder kinderen. Mogelijk dat zij wel op jongere leeftijd naar een dergelijk concept willen verhuizen. Maar feitelijk gaat het dan ook om een andere levensfase.

Job Posner wijst ook op het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de diversiteit van de maatschappij. Het woonconcept kan worden aangepast aan verschillende culturele achtergronden, zoals het creëren van een woonhuis bijvoorbeeld voor de Antilliaanse gemeenschap, met extra grote keukens en ruimtes om gezamenlijk te koken en feest te vieren. Hij benadrukt het belang van het begrijpen van de doelgroep en hun specifieke behoeften.

Vervolgens deelt Posner een persoonlijke ervaring uit een bejaardentehuis in Den Haag waar Indische vrouwen woonden. Hij beschrijft hoe deze vrouwen samenkwamen om te koken en groenten schoon te maken en dat ze altijd meer eten bereidden dan nodig was om te delen met de armen in de buurt.

Ciska Meijer vraagt naar de eisen en wensen van ouderen met betrekking tot hun leefomgeving en voorzieningen. Job Posner geeft het belang van een goede locatie aan met voorzieningen op loopafstand. Vaak hebben ouderen zelf een auto, wat hen vrijheid geeft. Deze vrijheid neemt af als je ouderen hun auto afneemt. Hij deelt zijn observatie dat sommige mensen afhankelijk zijn van anderen met auto's om boodschappen te doen. De nabijheid van openbaar vervoer is nog niet naar voren gekomen in de door Synchronon gevoerde gesprekken. De reden hiervoor ligt waarschijnlijk in het feit dat veel ouderen een auto hebben.

Job Posner geeft aan dat de beschikbaarheid van voorzieningen en de normen voor ouderenzorg veranderen naarmate de generaties evolueren. Hij benadrukt het belang van het begrijpen van de verwachtingen en bagage van toekomstige ouderen.

Ciska Meijer vraagt welke specifieke voorzieningen gewenst zijn. Job Posner noemt huisartsen, apotheken en fysiotherapeuten als belangrijke voorbeelden. Ook een nabijgelegen weekmarkt is van belang, aangezien veel ouderen nog steeds graag naar de markt gaan. Voor zaken als een supermarkt

geeft Job Posner aan dat ouderen ook steeds digitaal vaardiger zijn, ook zij laten boodschappen gewoon thuisbezorgen.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of ze al met andere ouderen hebben gesproken over deze kwesties, en Job Posner zegt dat ze slechts incidenteel met groepen in Amsterdam en Eindhoven hebben gesproken, maar dat het nog in de beginfase zit.

Ciska Meijer vraagt of ze naast gemeenten ook andere partijen erbij betrekken. Job Posner noemt woonzorg Nederland als een partij waarmee ze regelmatig contact hebben en die het concept interessant vindt. Ze willen mogelijk samenwerken met een lokale woningcorporatie.

Job Posner geeft aan dat ze verwachten dat huurwoningen de voorkeur zullen hebben boven koopwoningen. Ciska Meijer vraagt of er een verdeling zal zijn tussen huur- en koopwoningen, en Posner zegt dat dit mogelijk is, maar dat ze de voorkeur geven aan een goede huursituatie met een combinatie van goedkope en middeldure huurwoningen. Mensen huren een relatief klein woning maar krijgen wel veel buitenruimte. Dure huur nemen ze niet mee. Ouderen met een dergelijk hoog inkomen kunnen in principe overal gaan wonen en makkelijk zelf die keuze maken.

Ciska Meijer vraagt of huurwoningen meer sturing kunnen bieden in het behoud van de organisatie. Job Posner zegt dat een huursituatie gemakkelijker te beheren is. Als er een VvE is tussen huurders en kopers dan geeft dat toch spanning.

Vervolgens worden ontwikkelingen zoals Edison Park in Zoetermeer besproken, waarbij Job Posner aangeeft dat ze ook rekening houden met een deel van de woningen voor ouderen, vooral appartementen aan de noordkant met buitenruimte en toegang tot een gemeenschappelijke binnentuin. Deze woningen zijn geschikt voor mensen die minder mobiel zijn. Ze willen het gevoel van een hofleven creëren in een appartementengebouw.

Ciska Meijer merkt op dat het project niet specifiek ontwikkeld is voor een bepaalde doelgroep, maar wel geschikt zou zijn voor verschillende mensen. Job Posner reageert hierop door te zeggen dat de appartementen bedoeld zijn om de doorstroming in Zoetermeer te bevorderen. Mogelijk komt er een voorrangsregeling voor mensen die een eengezinswoning in Zoetermeer achterlaten. Ciska Meijer vraagt of er gesprekken zijn geweest met de gemeente en investeerders over het implementeren van de voorrangsregeling. Job Posner bevestigt dat de gemeente hierop zal aandringen, omdat het in het belang is van het project dat mensen uit Zoetermeer daar komen wonen.

Job Posner legt uit dat ze op het punt staan om de grond te kopen en het eerste bouwplan uit te werken. Het plan omvat appartementen en grondgebonden woningen. Hij vermeldt dat een deel van de appartementen in de middenhuurcategorie zal vallen, en dat er ook een blokje van de woningcorporatie zal zijn.

Hij benadrukt dat ze zich richten op gelijkgestemde mensen die op een bepaalde manier willen wonen en voorzieningen willen delen. Er zijn veel mensen in de samenleving die alleen zijn maar niet per se alleen willen zijn. Ze willen graag dingen delen en gezelschap hebben op gezette tijden, zoals tuinieren, op een bankje zitten of barbecueën. Hij merkt op dat deze groep in de samenleving waarschijnlijk zal groeien en dat het project daarop is gericht.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of er veranderingen zijn opgetreden bij de betrokken partijen, zoals gemeenten en woningcorporaties, met betrekking tot dit vraagstuk. Job Posner antwoordt dat gemeenten vaak wel aandacht besteden aan het onderwerp, maar dat het omzetten van aandacht naar actie nog te weinig gebeurt. Hij noemt het belang van het tonen van praktijkvoorbeelden en het leren van pilots om verandering te bewerkstelligen. Ook geeft hij aan dat het speelveld en de randvoorwaarden steeds veranderen (bijvoorbeeld de afschaffing van de spaarhypotheken). Veranderingen worden soms aanvankelijk als problematisch gezien, maar na verloop van tijd

accepteert men de nieuwe spelregels. Job Posner merkt ook op dat er nog veel uitdagingen zijn en dat veranderingen op de woningmarkt niet altijd positief bijdragen aan het tempo van het oplossen van sociale vraagstukken.

Job Posner geeft aan benieuwd te zijn naar de bevindingen van haar onderzoek en hoopt dat ze factoren ontdekt die de haalbaarheid van oplossingen vergroten. Hij benadrukt dat ze op zoek zijn naar succesfactoren en dat ze graag geholpen worden in het realiseren van het concept op meerdere locaties.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Job Posner stemt hiermee in. Ciska Meijer zegt ook toe haar scriptie, na beoordeling, te mailen.

Samenvattend verslag interview Merel Putman, Blauwhoed – Ciska Meijer

Onderwerp: het meenemen van woonwensen van ouderen door ontwikkelaars

Datum: 27 juni 2023

In dit samenvattende verslag wordt een weergave gegeven van een gesprek tussen Merel Putman, conceptontwikkelaar bij Blauwhoed en Ciska Meijer waarin ze praten over woonwensen van ouderen, huisvesting voor ouderen en hoe ontwikkelaars hiermee omgaan. Ciska Meijer geeft aan dat ze geïnteresseerd is in hoe ontwikkelaars inspelen op woonwensen van ouderen. Ze legt uit dat er veel onderzoek is gedaan naar dit onderwerp en zij wil graag weten hoe Blauwhoed hiernaar kijkt en welke ontwikkelingen zij zien in de markt.

Merel Putman is bij Blauwhoed betrokken bij het ontwikkelen van concepten, waaronder het "Senior Smart Living" concept. Dit concept is geen specifiek bouwplan, maar eerder een visie en aanpak voor ouderenhuisvesting, die ze proberen te integreren in verschillende projecten. Dit kan bestaan uit zowel appartementen als grondgebonden woningen. Merel Putman legt uit dat Blauwhoed ouderen wil voorzien van een actieve en zorgeloze leefomgeving, waarbij sociale interactie en gemakkelijk contact met anderen centraal staan. Ze benadrukt dat ze zich richten op ouderen die nog steeds een actief leven willen leiden en niet willen verhuizen naar traditionele ouderenhuisvesting. Ze proberen ouderen te betrekken voordat het stadium wordt bereikt dat ouderenhuisvesting nodig is. Het concept is gebaseerd op het behoud van zelfstandigheid, vrijheid en sociale interactie.

Blauwhoed heeft verschillende projecten gerealiseerd waarin dit concept is geïmplementeerd, met functies zoals gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde binnentuinen en faciliteiten die passen bij de doelgroep. Merel Putman legt uit dat het doel is om een aantrekkelijk alternatief te bieden voor ouderen die niet willen verhuizen, maar wel behoefte hebben aan een geschikte leefomgeving.

Ciska Meijer vraagt op welke leeftijd Blauwhoed dit concept richt. Merel Putman geeft aan dat er geen harde grens is, maar dat ze zich vooral richten op mensen vanaf 55 jaar en ouder, hoewel ze flexibiliteit willen bieden om een brede leeftijdsgroep aan te trekken. Ze bespreken hoe belangrijk het is om op het juiste moment bij ouderen te zijn, vooral wanneer levensveranderingen zoals kinderen die het huis verlaten plaatsvinden, om hen aan te moedigen na te denken over verhuizen. Je moet mensen verleiden te verhuizen, iets nieuws te beginnen.

Merel Putman legt uit dat ze bij Blauwhoed co-creatie sessies houden met de doelgroep, waarin ze feedback verzamelen en ideeën delen om de projecten af te stemmen op de wensen van ouderen. Deze sessies variëren in intensiteit en omvatten onder andere ideeën rondes waarin bewoners kunnen aangeven wat ze graag in het project willen zien. Merel Putman vermeldt ook het gebruik van een online platform voor co-creatie, waar geïnteresseerden kunnen communiceren en feedback kunnen geven.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of de wensen per project verschillen of dat er een generiek beeld bestaat. Merel Putman geeft aan dat er bepaalde generieke elementen zijn, zoals de interesse in gemeenschappelijke ruimtes zoals een huiskamer, maar dat er ook project specifieke verschillen zijn, zoals de positie van de entree en de mate van privacy. Ze geeft aan dat gemeenschappelijkheid wel vrijwillig moet zijn, mensen willen zich hiertoe niet verplicht voelen.

Merel Putman deelt ook ervaringen met reeds gerealiseerde projecten, waarbij ze vermeldt een ontwikkeling in Schiedam, de bewoners zijn heel tevreden met de woning en het concept. Ze

benadrukt echter dat er ook uitdagingen waren, vooral veroorzaakt door de COVID-19-pandemie die het gemeenschapsaspect van de projecten beïnvloedde. In eerste instantie was voor deze ontwikkeling een hospitality manager in dienst genomen, maar vanwege de hoge kosten hiervan hebben de bewoners besloten dit zelf te doen.

Ciska Meijer vraagt ook naar de specifieke wensen voor individuele woningen, waarop Merel Putman uitlegt dat ouderen vaak gelijkvloerse woningen met buitenruimtes verkiezen. Ze benoemt ook het belang van voldoende ruimte en privacy in de woningen en noemt voorbeelden zoals tweede slaapkamers en inloopdouches.

Merel Putman bespreekt ook de aandacht voor toekomstige behoeften, zoals het ontwerpen van deurkrukken en voorbereidingen voor mogelijke aanpassingen in de toekomst, zoals het plaatsen van beugels bij toiletten. Ze vermeldt dat sommige aanpassingen weloverwogen moeten worden gedaan vanwege de kosten en de bereidheid van bewoners. Merel Putman benadrukt dat de meeste ouderen nog niet willen nadenken over ouder worden met beperkingen en dat het ontwerpen van woningen gericht op die behoeften nog niet altijd de hoogste prioriteit heeft. Ouderen willen pas geconfronteerd worden met specifieke behoeften op het moment dat ze daadwerkelijk verhuizen.

Ze bespreken vervolgens de leefomgeving, waarbij Ciska Meijer vraagt naar de rol van gemeenschappelijke binnentuinen. Merel Putman legt uit dat ouderen weliswaar een eigen buitenruimte willen, maar dat collectieve ruimtes zoals gemeenschappelijke tuinen niet altijd als wenselijk worden ervaren. Ze legt uit dat het belangrijk is om te begrijpen hoeveel privacy bewoners willen in hun buitenruimte en hoe de gemeenschappelijke tuin wordt ingevuld.

Ciska Meijer vraagt of er rekening wordt gehouden met toegankelijkheid en rustplekken. Merel Putman legt uit dat ze letten op nabijheid van openbaar vervoer en het vermijden van moeilijke toegangswegen. Ze benadrukt het belang van gemakkelijke toegang tot de woning en toegang tot de auto en (elektrische) fiets, vooral voor oudere mensen.

Merel Putman bespreekt ook het belang van schaduwplekken en klimaatadaptatie in de openbare ruimte. Ze legt uit dat hier steeds meer aandacht voor is, zowel vanuit klimaatperspectief als vanuit het oogpunt van senioren die interesse tonen in het achterlaten van een goede leefomgeving voor toekomstige generaties.

Ciska Meijer vraagt hoe ouderen reageren op co-creatieprocessen. Merel Putman denkt dat degenen die geïnteresseerd zijn, actief deelnemen. Ze benadrukt het belang van communicatie en het uitleggen van de invloed die bewoners kunnen uitoefenen op het project. Ouderen zijn vaak geïnteresseerd in positieve bijdragen aan de leefomgeving. Co-creatie heeft een waarde bij het creëren van een gemeenschap en het gevoel van thuis zijn. De interactie tussen potentiële burens in de co-creatieprocessen kan een gevoel van verbondenheid en vriendschap bevorderen, wat belangrijk is bij het maken van een bewuste keuze voor een nieuwe woonplek. Ze onderstreept dat het belangrijk is om ouderen al vroeg in het ontwikkelingsproces te betrekken, zodat zij wennen aan het idee van verhuizen en actief kunnen bijdragen aan de inrichting van de gemeenschap.

Ciska Meijer vraagt of Blauwhoed samenwerkt met andere partijen om deze projecten te realiseren. Merel Putman legt uit dat ze meestal zelf verantwoordelijk zijn voor de realisatie van projecten, waarbij ze samenwerken met aannemers, ontwerpers en adviseurs. Ze benadrukt het belang van deze samenwerking. Ze wijst ook op het feit dat Blauwhoed zichzelf als ontwikkelaar ook actief betrokken toont bij de realisatie en activiteiten van de woongemeenschappen. Ze vermeldt dat ze ook betrokken zijn bij het platform 'Zorgzaam Wonen' en actief deelnemen aan activiteiten daar. Ook

is Blauwhoef vertegenwoordigd bij diverse Langer Thuis akkoorden en denktanks. Merel Putman noemt een recente sessie waarin ze experts op het gebied van gemeenschappen hebben samengebracht om te discussiëren over het organiseren van communities en het delen van kennis.

Ciska Meijer vraagt vervolgens of gemeenten voorwaarden stellen of eisen stellen aan deze projecten. Merel Putman antwoordt dat gemeenten vooral letten op technische aspecten zoals gangbreedtes en deuren op zaken als duurzaamheid en mobiliteit, maar minder nadruk leggen op collectiviteit en gemeenschapsvorming. Ze merkt op dat gemeenten worstelen met hun rol bij het stimuleren van gemeenschappelijke woonprojecten en dat er momenteel weinig concrete ondersteuning is. Gemeenten zouden meer aandacht moeten besteden aan dergelijke projecten, gezien de groeiende vergrijzing. Merel Putman benadrukt dat de urgentie van andere problemen momenteel de aandacht van gemeenten vraagt (duurzaamheid, klimaatadaptatie, huisvesting statushouders), waardoor de focus op gemeenschappelijke woonconcepten minder groot is. Mogelijk zijn andere kwesties meer politiek beladen en krijgen daardoor meer prioriteit. Ze noemt zorginstellingen die met dringendere problemen te maken hebben, zoals de zorg voor ouderen die thuis blijven wonen. Ze wijst er ook op dat betaalbaarheid en duurzaamheid vaak belangrijker worden geacht dan collectiviteit.

Merel Putman geeft aan dat Blauwhoed subsidies heeft verkregen voor projecten die gericht zijn op gemeenschappelijke ruimtes voor ouderen. De discussie over wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van deze ruimtes en hoe financiering geregeld moet worden, blijkt echter een complex vraagstuk te zijn.

Merel Putman bespreekt ook de uitdagingen bij het toewijzen van sociale woningen aan specifieke doelgroepen, zoals ouderen. Ze noemt een voorbeeld van een project waarbij sociale woningen niet altijd aan ouderen worden toegewezen, vanwege beperkingen in het toewijzingssysteem van corporaties.

Ciska Meijer vraagt hoe Merel Putman en haar team naar de toekomst kijken, gezien de voorspelde vergrijzing. Merel Putman benadrukt dat de vergrijzing een groeiend fenomeen is en dat er nog veel ruimte is voor verdere ontwikkeling van woongemeenschappen voor ouderen. De uitdagingen, zoals financiering en overheidsbeleid, blijven echter aanwezig en vragen om een voortdurende inzet en samenwerking tussen ontwikkelaars, gemeenten en andere betrokken partijen. Merel Putman geeft aan dat dit voor Blauwhoed een belangrijke thema zal blijven. Mensen worden ouder en zijn ook vaker alleen op latere leeftijd. Daar moet op ingespeeld worden. Ook geeft zij aan dat gezien de lange ontwikkeltijd van woningen we eigenlijk al te laat zijn. Bovendien moeten er aantallen gerealiseerd worden, dat redden we niet met hier en daar een korreltje woningen. Om de benodigde aantallen te realiseren moet er in hogere stedelijke dichtheid gebouwd gaan worden.

Merel Putman legt uit dat ze proberen woningen te ontwikkelen die aantrekkelijk zijn voor verschillende leeftijdsgroepen, zodat ze flexibel kunnen inspelen op veranderende demografische trends. Ze benadrukt dat ze geen ziekenhuissfeer willen creëren, maar eerder streven naar inclusieve woonomgevingen.

Ciska Meijer vraagt ten slotte of Blauwhoed na de realisatie van projecten betrokken blijft. Merel Putman legt uit dat hun betrokkenheid afneemt nadat de woningen zijn opgeleverd en bewoond. Ze organiseren echter nog steeds activiteiten voor de bewoners en zijn betrokken bij nazorg indien nodig. Ze merkt op dat hun rol verschilt van die van een belegger, omdat ze zich voornamelijk richten op projectontwikkeling en niet op het beheer van gemeenschappen op de lange termijn.

Merel Putman benadrukt dat de ontwikkeling van woongemeenschappen voor ouderen niet enkel een vastgoedproject is, maar eerder een proces waarbij rekening gehouden moet worden met de behoeften van de bewoners en de gemeenschappelijke dynamiek. Zij beschrijft het als een aparte tak van vastgoedontwikkeling die zich richt op de vergrijzende bevolking. Hierbij zijn elementen als sociale interactie, collectieve voorzieningen en het creëren van een aangename leefomgeving van groot belang.

Ciska Meijer sluit het gesprek af door te vragen of ze de opname en transcripties van het gesprek openbaar mag maken voor haar scriptie. Merel Putman geeft aan dat zij het verslag van het gesprek graag vertrouwelijk wil houden. Ciska Meijer geeft aan dat dit akkoord is. Ciska Meijer zegt ook toe de scriptie, na beoordeling, toe te zenden.